

nr 757/09.11.2020
Avizat
Data
Cons. Jur.
Adrian Vana

Avizat
Data
Com. Nr. 3
Presedinte

Raport de specialitate
SERVICIUL
EVIDENTA PATRIMONIULUI
NR. 22732/05.11.2020

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind concesionarea fara licitatie publica a unui teren in suprafata de 2,70 mp, situat in Turda, str. Macilor nr. 11 catre Gherman Alexandru si Gherman Ana

Consiliul Local al Municipiului Turda, intrunit in sedinta extra/ordinara in data de 2020;

Luand in dezbatere **proiectul de hotarare** privind concesionarea fara licitatie publica a unui teren in suprafata de 2,70 mp, situat in Turda, str. Macilor nr. 11, jud. Cluj catre Gherman Alexandru si Gherman Ana, proprietari asupra imobilului limitrof terenului de concesionat, elaborat din initiativa Primarului Municipiului Turda, dl. CRISTIAN OCTAVIAN MATEI;

Avand in vedere raportul de specialitate al Serviciului Evidenta Patrimoniu nr. 22732/05.11.2020 si avizul *Comisiei de specialitate nr. 3 – pentru urbanism si amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public si privat, protectia mediului si investitii* a Consiliului Local al Municipiului Turda;

In conformitate cu prevederile art. 15, lit e din legea nr. 50/1991, republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, precum si a dispozitiilor Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

Tinand seama de dispozitiile art.129 alin.1, alin.2 lit.c), alin.6 lit. b), art.136 al.(1), art.139 alin.2, art. 196 alin.1 lit.a), art.364 alin.1 din Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, precum si ale Regulamentului de Organizare si Functionare a Consiliului Local al Municipiului Turda,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba concesionarea fara licitatie publica a unui teren in suprafata de 2,70 mp situat in Turda, str. Macilor nr. 11, jud. Cluj, catre Gherman Alexandru si sotia Gherman Ana, ambii cu domiciliul in Turda, str. Poiana nr. 18, jud. Cluj.

Art.2. Durata concesionarii este de 25 de ani, incepand cu data semnarii contractului de concesiune.

Art.3. Pretul concesiunii este de 472 lei (fara TVA), pentru intreaga suprafata concesionata si a fost stabilit prin Raportul de evaluare nr.116/28.08.2020, intocmit de catre S.C. IRF Consulting S.R.L, parte integranta din prezenta hotarare, Redevnta va fi achitata pana la data de 15.12.2020. După această dată se percep majorări de întârziere, în cuantum de 0,01%, pentru fiecare zi de întârziere. Nerespectarea obligatiilor de plata cu încă 30 de zile de la expirarea termenului de plata va duce la rezilierea contractului de concesionare.

Art.4. Facturarea, urmarirea si incasarea contravalorii contractului se va face de catre Directia Economica din cadrul Primariei Municipiului Turda.

Art.5. Concesionarul poate solicita inscrierea dreptului de concesiune dobandit asupra terenului, in cartea funciara, numai dupa achitarea integrala a redeventei. Cheltuielile ocazionate de inscrierea dreptului de concesiune vor fi suportate de concesionar.

Art.6. Prezenta hotarare se comunica prin intermediul Secretarului Municipiului Turda, in termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituției Prefectului Județului Cluj, serviciilor din cadrul Primăriei Municipiului Turda in vederea ducerii la indeplinire, concesiionarilor Gherman Alexandru si Gherman Ana și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local Turda și postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZA
SECRETARUL GENERAL AL MUN. TURDA,
MARGINEAN ELENA MIHAELA

VOTURI. pentru:.....
 împotriva:.....
 abțineri:.....

Numărul total al consilierilor în funcție : 21
Numărul consilierilor prezenți este.....

Serviciul Evidenta Patrimoniu

Nr. 22732/05.11.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotarare îl constituie concesionarea fara licitatie publica a unui teren in suprafata de 2,70 mp, situat in Turda, str. Macilor nr. 11, jud. Cluj, catre Gherman Alexandru si sotia Gherman Ana, ambii cu domiciliul in Turda, str. Poiana nr. 18, jud. Cluj.

1.Necesitatea: Serviciul Evidenta Patrimoniu are inclusa in activitatea sa, identificarea de imobile libere de orice sarcini care apartin domeniului public si privat al Municipiului Turda, pentru care se propune valorificarea rationala si eficienta din punct de vedere economic de catre Consiliul Local al Municipiului Turda.

Prin cererea inregistrata sub nr. 8714/27.04.2020, d-na Gherman Ana a solicitat incheierea unui contract de concesiune pentru montarea de scari pentru acces spatiu comercial la un apartament situat la parterul blocului, apartament care urmeaza sa fie transformat intr-un spatiu comercial.

Din cercetarea actelor depuse de solicitanta rezulta faptul ca Gherman Ana impreuna cu sotul Gherman Alexandru sunt proprietari tabulari ai apartamentului nr. 64, et. parter, din blocul situat din punct de vedere administrativ in Turda str. Macilor nr. 11, jud. Cluj inscris in CF nr. 50409-C1-U23 Turda (CF vechi nr. 8103 Oprisani) nr. top 512/6/S/LXIV, imobil limitrof terenului solicitat spre concesionare.

Asupra terenul in suprafata de 2,70 mp solicitat in concesiune, se doreste crearea unei cai de acces catre imobilul proprietatea sotilor Gherman descris mai sus si care isi va schimba partial destinatia din locuinta in spatiu comercial, conform memoriului justificativ intocmit de SC "IAR DOI" SRL si care a stat la baza emiterii certificatului de urbanism nr. 53/26.02.2020.

Pretul concesiunii este de 472 lei (fara TVA), pentru intreaga suprafata concesionata si a fost stabilit prin Raportul de evaluare nr.116/28.08.2020 intocmit de catre S.C. IRF Consulting S.R.L, Redevnta va fi achitata pana la data de 15.12.2020. După această dată se percep majorări de întârziere, în cuantum de 0,01%, pentru fiecare zi de întârziere. Nerespectarea obligațiilor de plată cu încă 30 de zile de la expirarea termenului de plată va duce la rezilierea contractului de concesionare.

Facturarea, urmarirea si incasarea contravalorii contractului se va face de catre Directia Economica din cadrul Primariei Municipiului Turda, prin compartimentul de resort.

Concesionarul va putea solicita inscrierea dreptului de concesiune dobandit, in cartea funciara, numai dupa achitarea integrala a redeventei iar cheltuielile ocazionate de acesta operatiune vor fi suportate de catre concesionar.

2. Oportunitatea: Orice comunitate urbana moderna trebuie sa asimileze si sa promoveze o viziune strategica in ceea ce priveste dezvoltarea sa viitoare. Avand in vedere ca imobilul mentionat nu va putea fi altfel exploatat de catre UAT Turda, decat prin concesionarea terenului limitrof apartamentului catre proprietarii acestuia, deliberativul turdean poate hotari valorificarea terenului in modalitatea propusa.

3. Legalitatea: Proiectul de hotarare propus spre dezbatare si aprobarea Consiliului Local al Municipiului Turda este justificat si sustinut din punct de vedere legal de prevederile art. 15 lit e din legea nr. 50/1991, republicata, privind autorizarea lucrarilor de constructii, potrivit caruia terenurile destinate construirii, se pot concesiona fara licitatie publica cu plata unei taxe de redeventa stabilite potrivit legii, pentru extinderea constructiilor pe terenurile alaturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.

Raportat la aspectele detaliate, consideram ca propunerea de concesionare fara licitatie publica a imobilului teren in suprafata de 2,70 mp limitrof imobilului inscris in CF nr. 50409-C1-U23 Turda (CF vechi nr. 8103 Oprisani) nr. top 512/6/S/LXIV, situat in Turda, str. Macilor nr. 11, jud. Cluj este necesara, oportuna si legala, drept pentru care supunem spre dezbatare si aprobare proiectul de hotarare in forma prezentata.

Arhitect Sef, O.S. //
Claudia Salanta

Coordonator Serviciu Evidenta Patrimoniu

Dan Cismas



Seviciul Administratie Publica Locala,

Ioana Iftime



Intocmit/Ioana Bercea



REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului proiect de hotarare il constituie concesionarea fara licitatie publica a unui teren in suprafata de 2,70 mp, situat in Turda, str. Macilor nr. 11, jud. Cluj, catre Gherman Alexandru si sotia Gherman Ana, ambii cu domiciliul in Turda, str. Poiana nr. 18, jud. Cluj.

Solicitarea inregistrata sub nr. 8714/27.04.2020 a fost adresata autoritatii administratiei publice locale de catre d-na Gherman Ana, proprietara tabulara impreuna cu sotul Gherman Alexandru asupra imobilului situate in Turda, str. Macilor nr. 11, et. Parter, ap. 64, jud. Cluj si inscris in CF nr. 50409-C1-U23 Turda (CF vechi nr. 8103 Oprisani) nr. top 512/6/S/LXIV, imobil limitrof terenului solicitat spre concesionare.

Asupra terenul in suprafata de 2,70 mp solicitat in concesiune, se doreste crearea unei cai de acces catre imobilul proprietatea sotilor Gherman descris mai sus si care isi va schimba partial destinatia din locuinta in spatiu comercial, conform memoriului justificativ intocmit de SC "IAR DOI" SRL si care a stat la baza emiterii certificatului de urbanism nr. 53/26.02.2020.

In conformitate cu prevederile art. 15 lit e din legea nr. 50/1991, republicata, privind autorizarea lucrarilor de constructii, terenurile destinate construirii, se pot concesiona fara licitatie publica cu plata unei taxe de redeventa stabilite potrivit legii, pentru extinderea constructiilor pe terenurile alaturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.

Pretul concesiunii este de 472 lei (fara TVA), pentru intreaga suprafata concesionata si a fost stabilit prin Raportul de evaluare nr.116/28.08.2020 intocmit de catre S.C. IRF Consulting S.R.L., Redeventa va fi achitata pana la data de 15.12.2020. După această dată se percep majorări de întârziere, în cuantum de 0,01%, pentru fiecare zi de întârziere. Nerespectarea obligațiilor de plată cu încă 30 de zile de la expirarea termenului de plată va duce la rezilierea contractului de concesionare.

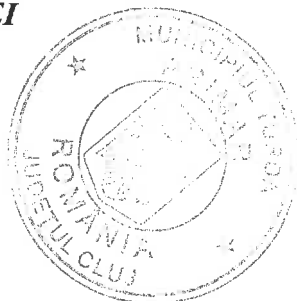
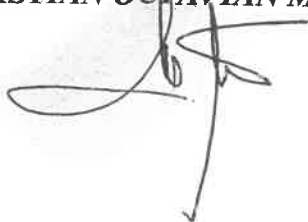
Facturarea, urmarirea si incasarea contravalorii contractului se va face de catre Directia Economica din cadrul Primariei Municipiului Turda, prin compartimentul de resort.

Concesionarul va putea solicita inscrierea dreptului de concesiune dobandit, in cartea funciara, numai dupa achitarea integrala a redeventei iar cheltuielile ocazionate de acesta operatiune vor fi suportate de catre concesionar.

Avand in vedere ca imobilul mentionat nu va putea fi altfel exploatat de catre UAT Turda, decat prin concesionarea terenului limitrof apartamentului catre proprietarii acestuia, deliberativul turdean poate hotari valorificarea terenului in modalitatea propusa.

In considerarea aspectelor invederate, supun spre aprobare proiectul de hotarare. in forma prezentata, intrucat indeplineste cerintele legale.

**PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA,
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI**





5714.2020.000

PRIMĂRIA TURDA	
Nr. înregistrare	8716
Ziua	27 luna 04 anul 2020

509615
28.04.20
#

Catre,

Primăria Municipiului Turda

0756 950 554

Ruma

- identifi. topografică teren
- 10% evaluare

Subsemnatul GHERMAN ANA

domiciliat în TURDA strada POIANA

nr 18

ap _____ prin prezenta cerere solicit

Contract de inchiriere / concesiune
pt. scări la un apartament la parter pt.
spațiu comercial.

In planu de situatie sint trecute scările
la camera din jos. si am vrea să fie scările
geamul de lângă casa scării.

Pot fi contactat la numărul de telefon 0756222554

Vă mulțumesc,

Data 27 04 2020

Semnătura

ASD



S.C. " IAR DOI " S.R.L.

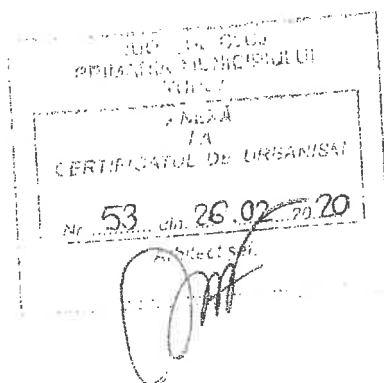
J12/4114/2016, C.U.I. 36749017

PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ

Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806

Email: iardoisrl@gmail.com

VOLUM: CERTIFICAT DE URBANISM



TURDA, ianuarie, 2020



S.C. " IAR DOI " S.R.L.
J12/4114/2016, C.U.I. 36749017
PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ
Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806
Email: iardoisrl@gmail.com

BORDEROU

Cu piese scrise și desenate la documentația:

„RECOMPARTIMENTARI SI AMENAJARI INTERIOARE, SCHIMBARE DE DESTINATIE PARTIALA A APARTAMENTAMENTULUI DIN LOCUINTA IN SPATIU COMERCIAL, SCARI, AMPLASARE COPERTINA SI FIRMA LUMINOASA”

Municipiul Turda, strada Macilor, nr. 11, et. parter, ap. 64, judetul Cluj

1. PIESE SCRISE

- Cerere
- Copie CI
- Extras C.F.
- Memoriu justificativ

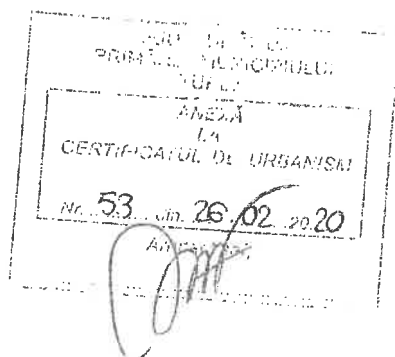
2. PIESE DESENATE

- Plan de încadrare în zonă
- Plan de situație

A 01

A 02

Întocmit:
Ing.Cosmin Russu



TURDA, ianuarie, 2020

Județul CLUJ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA

Nr. 1871 din 23.01.2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 53 din 26.02.2020

ÎN SCOPUL : RECOMPARTIMENTĂRI ȘI MODIFICĂRI INTERIOARE ,SCHIMBARE DE DESTINAȚIE PARȚIALĂ A APARTAMENTULUI DIN LOCUINȚĂ ÎN SPAȚIU COMERCIAL, SCĂRI , AMPLASARE COPERTINĂ ȘI FIRMĂ LUMINOASĂ

Ca urmare a Cererii adresate de : **GHERMAN ANA**

cu domiciliul / sediul în județul **CLUJ** municipiul / orașul / comuna **TURDA** ,
satul - , sectorul - , cod poștal **401059** ,
strada **POIANA** nr. **18** , bl. - sc. - et. - ap. -
telefon / fax : **0744 366776** , e-mail - ,
înregistrată la nr. 52 din 28.01.2020.

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **CLUJ** ,
municipiul / orașul / comuna **TURDA** , satul - , sectorul - , cod poștal **401038** ,
strada **MACILOR** , nr. **11** , bl. - sc. - et. **P** ap. **64** ,
sau identificat prin **PLAN DE SITUAȚIE și extras C.F.nr. 50409-C1-U23 Turda cu nr. top.512/6/S/LXIV**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism fază PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului județean/local **TURDA** nr. 160/1999 prelungit cu HCL Turda nr. 296 / 20.12.2019.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC :

Imobilul – construcție se află situat în intravilanul municipiului Turda și este proprietate privată.

2. REGIMUL ECONOMIC :

Conform P.U.G. zona aparține **U.T.R. LI5** , fiind destinată locuințelor colective în blocuri și dotărilor zonei de locuit.

Folosință actuală : teren ocupat.

Zona de impozitare : **B**. Rang localitate : **II**. Coeficient de corecție : **2,30**

3. REGIMUL TEHNIC :**LOCALIZARE:** MR. III, CARTIERUL OPRÎȘANI**DELIMITĂRI:** LIMITELE DE PROPRIETATE ALE PARCELELOR DE PE LATURILE SUD ȘI VEST ALE STR. AMURGULUI, LIMITA ZONEI NECONSTRUITE DE PE LATURA SUDICĂ A CĂII VICTORIEI, STR. HAȚEGULUI, STR. TUDOR ARGHEZI, STR. PANSELUȚELOR.**FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:** LOCUIRE COLECTIVĂ ÎN BLOCURI**FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:** DOTĂRI ALE ZONEI DE LOCUIT**DISPONIBILITĂȚI DE TEREN:** TEREN DENS CONSTRUIT**CARACTERISTICILE FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT:** REGIM DE ÎNĂLȚIME PREPONDERENT P+4, STARE BUNĂ**ELEMENTE PROTEJATE:** -**REGLEMENTĂRI PROPUSE:****PERMISIUNI:**

SE POT ELIBERA CERTIFICATE DE URBANISM PENTRU COMPLETAREA SAU MODIFICAREA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE, AMENAJĂRI, CONSTRUCȚII DEMONTABILE DE MICI DIMENSIUNI.

SE POT AUTORIZA DOTĂRI PENTRU COMERȚ DE TOATE CATEGORIILE, DOTĂRI DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SERVICII NEPOLUANTE, FUNCȚIUNI SOCIALE, SEDII DE FIRME.

RESTRICȚII:

LA AUTORIZAREA CONSTRUCȚIILOR SE VA EVITA OCUPAREA TERENURILOR AMENAJATE CA SPAȚII VERZI, LOCURI DE JOACĂ PENTRU COPII, PARCAJE EXISTENTE, GARAJE.

NU SE VOR AUTORIZA MODIFICĂRI DE FUNCȚIUNI FĂRĂ ASIGURAREA ACCESELOR ȘI PARCAJELOR CORESPUNZĂTOARE.

INDICI DE CONTROL:

H MINIM = 3 NIVELURI

P.O.T. MAXIM = 26,8%

C.U.T. MAXIM = 1,0

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru / întrucât :**RECOMPARTIMENTĂRI ȘI MODIFICĂRI INTERIOARE, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE PARȚIALĂ A APARTAMENTULUI DIN LOCUINȚĂ ÎN SPAȚIU COMERCIAL, SCĂRI, AMPLASARE COPERTINĂ ȘI FIRMĂ LUMINOASĂ****CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII****4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :**În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire / de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului : **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ – str. Calea Dorobanților nr. 99 Cluj – Napoca.**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin Certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții :

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE :

a) Certificatul de urbanism (copie)

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) Documentația tehnică – D.T. după caz (2 exemplare originale) :

☒ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie) :

☒ alimentare cu apă

☒ gaze naturale

Alte avize/acorduri

☒ canalizare

☒ telefonizare

☒ acord As.de Propr.

☒ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ acord vecini pt. împr.

☐ alimentare cu energie termică

☒ Administrația domeniului public

☒ contract de închiriere/concesionare teren pt. acces

d.2. Avize și acorduri privind :

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☒ sănătatea populației

d.3. Avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

☐ Insp. regional în construcții. N-V

☐ I.P.J. Cluj – Serv.Pol.Rutieră

☐ TRANSGAZ S.A.Mediaș

☐ A.N.A.R. – Dir. Apelor Mureș

☐ C.N.A.D.N. – S.A. Dir. Reg. drumuri și poduri Cluj

d.4. Studii de specialitate (1 exemplar original)

☐ P.U.D.

☒ expertiză tehnică / acord proiectant inițial

☐ studiu geotehnic

☒ referat verificador de proiecte A și C (firmă)

☐ expertiză M.C.

☒ grafic execuție lucrări

e) Punctul de vedere / actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)

f) Dovada înregistrării proiectului la O.A.R. (1 exemplar original)

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

- taxă emiterie A.C.

- taxă timbru arhitectură

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **12 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,

CRISTIAN OCTAVIAN MATEI



Șef SUATC : Marin Fântână

SECRETAR,

PAULA LETITIA MIC

ARHITECT ȘEF,

MIHAELA VRABETE

Achitat taxa de **6,00 lei**, conform chitanței **PMT nr. 6207(69)** din **23.01.2020**.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de

01.04.2020



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50409-C1-U23 Turda

Nr. cerere	40485
Ziua	28
Luna	11
Anul	2019

Cod verificare

100077035692

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 8103 OPRİȘANI

Adresa: Loc. Turda, Str Macilor Nr.11, Et. parter, Ap. 64, Jud. Cluj

Părți comune: PARTILE COMUNE INDIVIZE CE CONSTAU DIN FOLOSINTA TERENULUI, PERETII COMUNI, ACOPERISUL TERASA, FATADE, CASA SCARILOR, USCATORII, TROTUARELE DE PROTECTIE, BRANSAMENTELE DE APA, GAZ, METAN, ELECTRICITATE, CANALIZARE, TELEFONIE, APA CALDA, PANA LA INTRAREA IN APARTAMENTE.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 512/6/S/LXIV	-	64	2/100	22/1388	

AP NR 64 - compus din :3 camere, bucatărie, cămară , baie, wc, hol, antreu, în suprafață utilă de 63,69 mp cu cota părților comune indivize aferente de 1,57/100 parte din clădirea executată pe terenul din cf col 50409(1648 Opișani) , cu nr. top 512/6 , în suprafață de 1388 mp, din care cota de 21,79/1388 parte din teren în folosință

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40485 / 28/11/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1206, din 27/11/2019 emis de Vasilescu Ileana;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) GHERMAN ALEXANDRU, și soția	
	2) GHERMAN ANA, bun comun	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Turda, Str Macilor Nr.11, Et. parter, Ap. 64, Jud. Cluj

Părți comune: PARTILE COMUNE INDIVIZE CE CONSTAU DIN FOLOSINTA TERENULUI, PERETII COMUNI, ACOPERISUL TERASA, FATADE, CASA SCARILOR, USCATORII, TROTUARELE DE PROTECTIE, BRANSAMENTELE DE APA, GAZ METAN ELECTRICITATE, CANALIZARE, TELEFONIE, APA CALDA, PANA LA INTRAREA IN APARTAMENTE.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 512/6/S/LXIV	-	64	2/100	22/1388	

AP NR 64 - compus din :3 camere, bucatărie, cămară , baie, wc, hol, antreu, în suprafață utilă de 63,69 mp cu cota părților comune indivize aferente de 1,57/100 parte din clădirea executată pe terenul din cf col 50409(1648 Opreșani) , cu nr. top 512/6 , în suprafață de 1388 mp, din care cota de 21,79/1388 parte din teren în folosință

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

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

S-a achitat tariful de 344 RON, -Chitanta externa nr.190064663/27-11-2019 in suma de 75, Chitanta externa nr.190064664/27-11-2019 in suma de 269, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232, 241.

Data soluționării,
09-12-2019

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
DANA NELI SALAGIAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





S.C. " IAR DOI " S.R.L.
J12/4114/2016, C.U.I. 36749017
PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ
Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806
Email: iardoisrl@gmail.com

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. DATE GENERALE

„RECOMPARTIMENTARI SI AMENAJARI INTERIOARE, SCHIMBARE DE DESTINATIE PARTIALA A APARTAMENTAMENTULUI DIN LOCUINTA IN SPATIU COMERCIAL, SCARI, AMPLASARE COPERTINA SI FIRMA LUMINOASA”

Proiect nr. 293 / 2020

2. BENEFICIAR

GHERMAN ALEXANDRU si sotia GHERMAN ANA

Municipiul Turda, strada Poiana, nr. 18, judetul Cluj

3. PROIECTANT

S.C. IAR DOI SRL

Str. PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ

4. AMPLASAMENT

Municipiul Turda, strada Macilor, nr. 11, et. parter, ap. 64, judetul Cluj

5. SITUATIA JURIDICA

Imobilul pentru care se face propunerea de schimbare de destinatie este situat în intravilanul municipiului Turda este inregistrat în C.F. nr. 50409-C1-U23 Turda; imobilul cu destinatia apartament nr. 64 este prevazut cu nr. top. 512/6/S/LXIV si se afla în proprietatea lui Gherman Alexandru si sotia Gherman Ana.

6. SITUATIA EXISTENTA

Imobilul - apartament nr. 64 este amplasat la parterul blocului de locuinte de pe strada Macilor, nr. 11.

Conform inregistrurilor din C.F. nr. 50409-C1-U23 Turda, imobilul prevazut cu nr.top. 512/6/S/LXIV si supraf. utila Su.= 63,69 mp are urmatoarea componenta: 3 camere, bucatarie, camara, baie, wc, hol, antreu.

Situatia suprafetelor existente:

S utila conform C.F. 50409-C1-U23 = 63,69 mp



S.C. " IAR DOI " S.R.L.

J12/4114/2016, C.U.I. 36749017

PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ

Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806

Email: iardoisrl@gmail.com

7. SITUAȚIA PROPUȘĂ

Se vor executa lucrari de recompartimentare si amenajari interioare si schimbarea de destinatie partiala a apartamentului din locuinta in spatiu comercial. Se propune construirea unei terase si creare acces din exterior cu platforma si scari.

Apartamentul se va imparti si va avea doua functiuni:

- Functiunea de spatiu comercial; acesta va avea urmatoarea compartimentare: doua spatii vanzare, wc, hol, terasa acces cu scari de acces exterioare.
- Functiunea de locuinta; acesta va avea urmatoarea compartimentare: camera, bucatarie, camara, baie, hol;

Se solicita spre inchiriere spatiu pentru scarile de acces, care fi realizate din metal, demontabile cu caracter provizoriu.

Se va amplasa o copertina peste accesul creat.

Va fi amplasata o firma luminoasa.

Situatia suprafetelor propuse:

S utila conform C.F. 50409-C1-U23 = 63,69 mp

S constr. platforma si scari acces = 2,70 mp

8. UTILITĂȚI

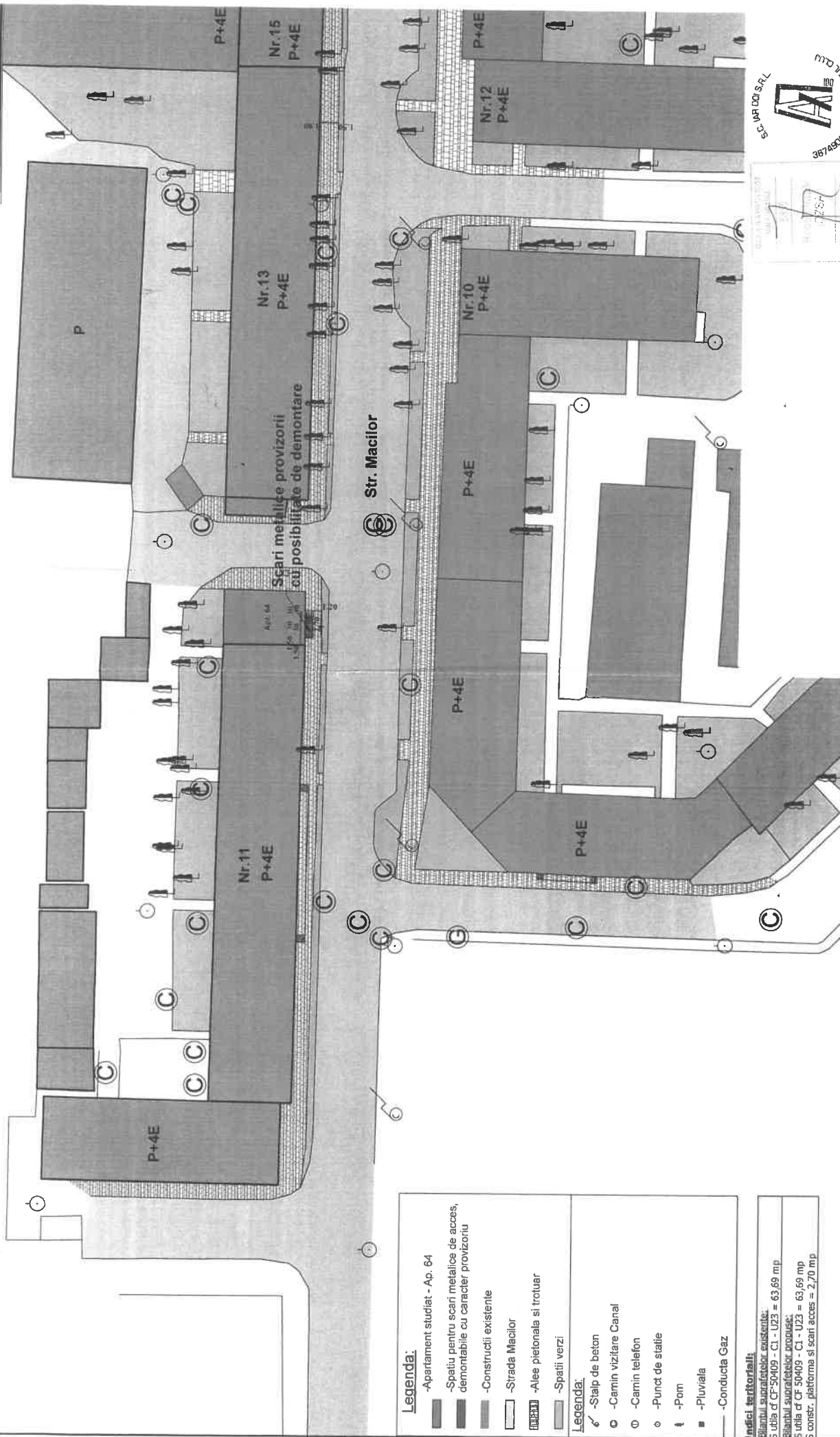
Imobilul existent este bransat la toate rețelele edilitare existente in zonă.

Întocmit,
Ing.Cosmin Russu



Turda, iulie, 2020

Plan de situatie



					
verif.	nume	semnatura	cerinta	referat/nr/data	
			IAR		
B I R O U D E A R H I T E C T U R A Turdia str. Polana nr. 18, Jud. CLUJ Turdia str. Polana nr. 18, Jud. CLUJ			Pr. nr. 293/20;		
Self proiect			Proiect : RECOMANDATARI SI AMENAJARI INTERIOARE, SCHIMBARE DE DESTINATIE PARTIALA A APARTAMENTULUI DIN LOCUINTA IN SPATIU COMERCIAL, SCARI, AMPLASARE COPERTINA SI FIRMA LUMINOASA* TURDIA str. Mochor nr. 11 ad. partier, ap. 04, Jud. CLUJ		
arh. Robert Iozaşa			scara: 1/500		
arh. Robert Iozaşa			data:		
ing. Cosmin Rusu			iul. 2020		
Desenat			plansa:		
			PLAN DE SITUATIE		
			A02		

LICENTIE ARCHICAD 23 : SN. 3-3573452
SN. 3-3573453
SN. 3-3573474
SN. 3-4534947

Acest document si informatiile pe care le contine pot fi utilizate exclusiv in scopul pentru care acesta a fost elaborat. Copierea, reproducerea sau utilizarea partiala sau integrala a prezentului document in alte scopuri, este interzisa fara acordul scris din partea SC IAR DOI SRL. Documentul este valabil numai cu stampilele si semnatiunile proiectantilor si verificantilor / executorilor in original sau copie.

Acest document și informațiile pe care le conține pot fi utilizate exclusiv în scopul pentru care acesta a fost elaborat. Copierea, reproducerea sau utilizarea periculoasă sau integrală a prezentei document în alte scopuri, este interzisă fără acordul scris din partea SC IAR DOI SRL. Documentul este valabil numai cu stampilele și semnăturile prolecanților și *verificatorilor / experților în original sau copie.*

IRF CONSULTING SRL

C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96

Cluj-Napoca, Str. 21 Decembrie, nr. 135, ap. 18 tel : 0722- 98 38 84
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2020

Catre :

Primaria Municipiului Turda

Referitor:

Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, strada Macilor, nr. 11., jud. Cluj – proprietate a municipiului TURDA.

**Pct.2 – scopul evaluarii -estimarea valorii de piata in vederea concesiunii- terenului
Client/ Utilizator : Primaria Municipiului Turda.**

In conformitate cu solicitarea Dvs, pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea in data de 26.08.2020, in Oras Turda, strada Macilor, nr. 11, jud. Cluj, in prezenta Dea Bianca VĂSCAN , reprezentantul Primăriei Turda.

Proprietatea de evaluat:

- **Teren intravilan-** in suprafata de 2.70 mp , Cartea Funciara nedisponibila la data evaluarii,.

A fost analizat amplasamentul si starea terenului de evaluat avand acces pe proprietate si au fost facute fotografii. Nu au fost facute masuratori ale dimensiunilor, suprafata de calcul este cea inregistrata in Planul de amplasament si delimitare a imobilului- in Anexa.

Avand in vedere acest lucru s-a trecut la intocmirea raportului de evaluare in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini si tranzactionabila pe piata in starea constatata la data inspectarii.

Evaluarea proprietatii imobiliare s-a efectuat in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2018:

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2018	1. SEV 100 – Cadrul general (IVSCadrul general) 2. SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101) 3. SEV 102 – Implementare (IVS 102) 4. SEV 103 – Raportare (IVS 103) 5. SEV 104- Tipuri ale valorii 6. SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230) 7. SEV 400 – Verificarea evaluarilor
Ghiduri metodologice de evaluare	8. GEV 530 – Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil 9. GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
	10. Glosar IVS 2018

Metodologia de evaluare aplicata:

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

Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator este 28.08.2020.

Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.



Abordarea prin comparatii de piata:

- **Valoarea de piata a terenului:**

- **Parcela cu S= 2.70 mp- V= 97,5 EUR, adica cca. 472 Lei (rotunjit)**

*Valoarea de piata nu include valoarea TVA

Pct.3 Valoarea concesiunii

Concesionare se face in baza OUG 54/2006- conform:

Capitolul II - Procedura administrativa de initiere a concesiunii

Art.

9

(1) Concesionarea are loc la initiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri insusite de acesta.

(2) Propunerea de concesionare prevazuta la alin. (1) trebuie sa fie fundamentata din punct de vedere economic, financiar, social si de mediu.

Valoarea concesiunii se determina pe baza valorilor de piata cu recuperarea acesteia in perioada de 25 ani.

Pretul concesiunii

Teren 2.70 mp- $V_{piata}/25 \text{ ani} = 97,5 \text{ EUR}/25 \text{ ani} = 3.90 \text{ EUR/an}$, adica 19 LEI/an (valoare rotunjita)

Valoarea nu include TVA

Ipoteze:

- *valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in raport*
- *valorile au fost estimate tinand seama de conditiile pietei la data evaluarii si cadrul legislativ general referitor la tranzactiile proprietatilor*
- *valorile sunt estimate in baza starii proprietatii la data evaluarii*
- *valorile se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia constatata la data inspectarii*
- *cursul de referinta pentru conversia in valuta este 4.8387 LEI/EUR.*

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2020, prin

Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325

Expert evaluator – proprietati imobiliare

-intreprinderi

-bunuri mobile



Declaratie de conformitate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de SC I R F Consulting SRL Cluj Napoca , membru corporativ ANEVAR, certificat nr. 0262/2020 , prin angajatul sau ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR- leg.13325, pentru proprietatea imobiliara **TEREN INTRAVILAN, amplasat in municipiul Turda, Macilor, nr. 11., jud. Cluj.**

Prin prezenta confirm ca au fost respectate standardele de evaluare in vigoare la data evaluarii- Standardele Internationale de Evaluare Editia 2018, codul etic al evaluatorului precum si toate recomandarile si normele metodologice emise de ANEVAR .

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

Cu respect,
INDREI Romulus Fabian

Cluj Napoca
28.08.2020



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Turda, Macilor, nr. 11. jud. Cluj

Client/ Utilizator: Primaria Municipiului Turda

Proprietar: Statul roman- in administrarea Primăriei Turda

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

August 2020

CUPRINS

Declaratie de conformitate	3
CAPITOLUL I INTRODUCERE	6
1.1 REZUMAT	6
1.2 CERTIFICARE	7
CAPITOLUL 2- PREMISELE EVALUARII	7
2.1 IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE.....	7
2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII	8
2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	8
2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE.....	9
2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA.....	9
2.6 MODALITATI DE PLATA.....	9
2.7 INSPECTIA PROPRIETATII	9
2.8 RISCUL EVALUARII	9
2.9 SURSE DE INFORMATII.....	10
2.10 RESTRICTII DE UTILIZAR, DIFUZARE SI PUBLICARE	10
CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR	10
3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.....	10
3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI.....	10
3.3 TIPUL ZONEI	11
3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII	11
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	11
CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE	12
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE	12
4.2 EVALUAREA TERENULUI	13
4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata	13
4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei.....	17
4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE.....	17
PREZENTAREA EVALUATORULUI	Error! Bookmark not defined.

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Documente de proprietate : Memoriul de arhitectură
ANEXA nr. 2:	Plan de situatie
ANEXA Nr. 3:	Plan de incadrare in zona
ANEXA Nr. 4	Determinarea valorii de piata prin comparatii de piață,
ANEXA Nr. 5	Fotografii

CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 REZUMAT

aferent raportului nr 116 din 28.08.2020

1. EVALUATOR	SC IRF CONSULTING SRL	
Legitimatie ANEVAR	Membru corporativ ANEVAR –autorizatia nr. 0262/2020	
Evaluator autorizat	INDREI ROMULUS FABIAN	
Parafa	Nr. 13325 – valabila 2020	
Adresa evaluatorului	▪ Orasul: CLUJ-NAPOCA ▪ Strada 21 Decembrie, nr. 135, apartament 18 ▪ Telefon 0722- 983 884, ▪ E-mail: irfcons@yahoo.com	
2. CLIENT	Persoana juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA	
Sediu	P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Judetul Cluj, Romania Telefon: 0264313160 Fax: 0264317081	
UTILIZATORUL RAPORTULUI	PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA	
3. PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate compusa din:-TEREN INTRAVILAN-:suprafata totala: 2.70 mp . In ANEXA 2 este prezentat Planul de amplasament si delimitare a imobilului.	
Proprietar	Municipiul Turda-	
Adresa proprietatii	▪ Oras Turda, strada Macilor, nr. 11	
Conditii limitative deosebite	Estimarea valorii de piata a terenului se face in ipoteza ca terenul nu este grevat de sarcini si este tranzactionabil pe piata	
4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA prin COMPARATIEI DIRECTE	• Valoarea de piata a terenului: Parcela cu S= 2.70 mp- V= 97,5 EUR, adica cca. 472 Lei (rotunjit) - Prețul concesiunii: Teren 2.70 mp- $V_{piata}/25 \text{ ani} = 97,5 \text{ EUR}/25 \text{ ani} = 3.90 \text{ EUR/an}$, adica 19 LEI/an (valoare rotunjita)	

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2020, prin
 Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325
 Expert evaluator – proprietati imobiliare
 -intreprinderi
 -bunuri mobile



1.2 CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștința de cauză și cu bună credință ca:

- 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 data 26.08.2020.
- 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 nepartinitoare.
- 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.
- 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.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
- 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.

CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 IPOTEZE

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 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.
2. Raportul de evaluare își pastrează 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 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.
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 (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștința asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenta 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 obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.
8. Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport.
10. Consimtamantul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a destinatarilor, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, altii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

➤ Ipoteze speciale

1. Prezentul raport de evaluare actualizeaza valorile de piata a proprietatilor implicate la data de 28.08.2020.
2. Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara.
3. Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat si pentru destinatar si utilizatori desemnati.
4. Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.
5. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor si datelor furnizate de beneficiar, inspectiei in teren si pe baza datelor si informatiilor extrase de catre evaluator de pe piata specifica. Valoarea estimata in prezentul raport- valoarea de piata, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. Deasemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale; daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
6. In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data precizata in raport.
7. Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si relevante cunoscute de acesta la data evaluarii

2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII- teren intravilan amplasat in Turda, Macilor, nr. 11, in suprafata de 2.70 mp- este cota parte din suprafata terenului inregistrat in CF nr. 50409- BCPI Turda.

In situatia in care se aproba concesionarea costurile legate de dezmembrarea de proprietate vor fi suportate de persoana care concesioneaza

SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan-situat in municipiul Turda, strada Macilor, nr. 11., jud. Cluj – proprietate a municipiului Turda

UTILIZAREA EVALUARII – Raportul de evaluare se adreseaza clientului si proprietarului- PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA.

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Proprietatea- teren intravilan neinscris la cartea funciara
Suprafata teren 2.70 mp

Analizele, informatiile si concluziile prezentate in raport sunt in concordanta cu specificatiile stabilite prin definirea misiunii evaluatorului: identificarea bunurilor imobiliare; identificarea drepturilor de proprietate;

destinatia vizata a evaluarii; definitia tipului de valoare cerut; data la care este valabila valoarea estimata si data raportului; identificarea sferei de evaluare/respectiv a sferei raportului si identificarea ipotezelor pe care se bazeaza evaluarea.

- **Proprietar: MUNICIPIULUI TURDA-**.

- Dreptul de proprietate : DEPLIN, Extras de Carte Funciara nedisponibil pentru evaluator

Valoarea este estimata prin valoarea de piata in conditiile ca proprietatea nu este grevata de sarcini si este tranzactionabila pe piata.

2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE

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

DEFINITII

VALOAREA DE PIATA

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

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

2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA

Data de referinta a evaluarii: 28.08.2020, curs de referinta comunicat de BNR – 4.8387 LEI/EUR

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

2.6 MODALITATI DE PLATA

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

2.7 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata la data de 26.08.2020 in prezenta Dei Bianca VĂSCAN, care a aratat limitele terenului. Am avut acces pentru vizualizarea proprietatii, am avut posibilitatea de a fotografia proprietatea-imagini foto sugestive prezentate in anexe.

2.8 RISCUL EVALUARII

Proprietatea evaluata are urmatoarele caracteristici:

- este de natura unei proprietati imobiliare "teren intravilan"- neconstruibil- suprafata redusa pentru a se incadra in limitele impuse de RLU Turda;
- este situata intr-o zona centrala a cartierelor MICRO 2 si semicentrala a localitatii TURDA , **factorul principal de atractivitate este faptul ca terenul este plat, are geometrie si deschidere la strada dar neadecvate construirii- suprafata redusa, are retele de utilitati complete.**
- **Terenul este la limita Blocului de locuinte din str. Macilor, nr. 11, singurul potential cumparator/ concesionar este proprietarul apt. 64 care doreste concesionarea pentru a-si crea acces direct de pe trotuar in vederea transformarii locuintei in Spatiu comercial conform Memoriului de arhitectura- Anexa 1.**

Avand in vedere considerentele de mai sus se poate aprecia ca proprietatea imobiliara subiect, este fara „restrictii impuse de accesul pe proprietate, are principalele retele de utilitati, fara restrictii de forma, dimensiune limitata pentru construire, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupantilor acestora”. Segmentul de potentiali cumparatori este limitat la posesorii de proprietati adiacente.

Evolutia generala a pietei imobiliare din ultima perioada de timp nu induce riscuri suplimentare aferente proprietatii imobiliare in speta,

2.9 SURSE DE INFORMATII

- Valorile de tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din urmatoarele surse:
- In paragraful 4.2 sunt prezentate ofertele de vanzare a unor proprietati comparabile, valorile de tranzactionare efective sunt cu cca. 5-10 % mai mici fata de cele de ofertare
- Informatii telefonice obtinute de la ofertanti
- Mica publicitate locala
- Retea INTERNET
- Documente si acte primite de la proprietar : **Extras de Carte Funciara nr. 50409 .**

2.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

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

CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Procedura de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia bunurilor imobile,;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea si estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.

Descrierea juridica:

Dobandirea:

- Prin LEGE;
- Proprietar Municipiul Turda.

3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

Zona centrala a cartierului MICRO 2, semicentrala a orasului- zona mixta- de locuinte individuale si blocuri de locuinte- preponderent- si sedii de firme, spatii comerciale,

In zona se afla supermarketuri LIDL (la cca. 400 m) si KAUFLAND (la cca, 300 m), supermarket al SC CSA94), spatii comerciale la parterul blocurilor din imediata apropiere.

In zona se afla :

- Centrul orasului la cca. 2 km
- Unitati comerciale la cca 200 m magazine tip ABC, supermarket-uri, spatii comerciale si prestari servicii, sedii de agentii bancare in imediata apropiere si in centrul orasului, cca. 2 km
- Atractii turistice : Salina TURDA (cca.5 km) , Baile Turda, Gradina Zoologica la cca. 4 km.

Institutii de cult- se afla in apropiere

Unitati medicale- in centrul orasului si cabinete medici de familie in cartierele MICRO I- III

Sedii de banci- la cca 200 m-Banca Transilvania, BRD- GSG, RAIFFEISEN Banc, CEC Bank pe str. Calea Victoriei

Utilitati edilitare:

Retea urbana de energie electrica: *existenta*

Retea urbana de apa- canal: *existenta*

Retea urbana de termoficare: *nu este*

Retea urbana de gaze: *existenta*

Retea urbana de telefonie fixa si mobila: *existenta*

Altele- televiziune prin cablu

TIPUL ZONEI

Tipul zonei

- Zona semicentrala a orasului Turda dar zona cea mai intes populata a orasului.
- Zona de terenuri construite in imediata apropiere a terenului de evaluat si terenuri libere pentru construire in zona periferica a orasului- strazile T. Arghezi si Câmpiei, incadrate in intravilan amplasate in zona cu cea mai mare dezvoltare imobiliar pentru resedinte individuale,
- exista transport in comun la cca. 70-80 m (pe str. Calea Victoriei)
- Spatii verzi- Parcul MICRO 1 și Parcul Tineretului la cc. 0,4 km, respectiv 250 m.

3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII

TEREN INTRAVILAN

- Amplasare- in zona de locuinte colective – blocuri cu P+4E pina la P+ 8E.
- Suprafata parcelei de teren $S = 2.70$ mp
- Deschiderea la Strada Macilor si alee intre blocuri de locuinte
- Relief- teren plat
- Tip drum acces: drum public asfaltat.

3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pietei

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

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

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

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

Darea in folosinta a autostrazii Transilvania a avut impact deosebit asupra orientarii investitorilor catre Turda si Campia Turzii, la aceasta data mult mai bine cotate decit celelalte orase din judet (Gherla, Dej,

Huedin) dar si un salt deosebit al preturilor proprietatilor imobiliare pina in septembrie- octombrie 2008- declansarea crizei globale si apoi o scadere deosebita in 2009- 2013.

In ultimii ani, in domeniul industrial s-au facut cateva investitii importante de catre agenti economici mari ai orasului (HOLCIM, RIGIPS) iar in ultima perioada au inceput sa faca investitii si agentii economici mai mici (firme ca Marele Alb, CSA 94, sau aparitia altor investitori in zona- RIGIPS Romania, PARMUR,, I&C Transilvania Constructii, etc. Numarul investitiilor in constructii a fost in continua crestere mai ales pe principalele artere de circulatie.

Analiza cererii solvabile

Cererea de terenuri similare se caracterizeaza prin cumparatori informati care doresc sa achizitioneze terenuri pentru construirea de case/vile si mai nou pensiuni- numarul redus de spatii de cazare fata de aflusul de turisti datorat SALINEI TURDA (in special pe timpul verii) orienteaza investitorii spre acest tip de proprietati.

Piata Terenurilor in zona imediat apropiata, nu este una foarte activa. Evaluarea terenului, considerat ca fiind liber sau a terenului ca fiind construit, reprezinta un concept economic. Valoarea este creata prin utilitatea sau capacitatea terenului de a satisface nevoile si dorintele investitorilor. De-a lungul anilor, pretul de vanzare al terenurilor a crescut in functie de scopul achizitiei (tipul de cladire ce urmeaza sa fie construita), locatie si parametrii specifici.

Zona de interes pentru investitori o constituie vecinatati ale nodului de legatura dintre Autostrada Transilvania (A3 si A10- Sebes Turda, respectiv cu E81- iesirea din oras spre Alba Iulia), si Centrul logistic KAUF LAND.

Cei care posedă bani se așteaptă la scăderea preturilor proprietatilor imobiliare sau la aparitia la vanzare a unor proprietati al caror proprietari sunt in situatii financiare dificile- oportunistii.

Un alt pol de interes pentru investitori este si zona din apropiere SALINA TURDA (DURGAU)- pentru investitii imobiliare de tip hotel/pensiune.

Pentru proprietatea analizata, cererea de proprietati similare este relativ constanta fata de anii anterior, intrucat potentialii cumparatori fac parte din categoria investitorilor care amana investitia in speranta scaderii preturilor.

Analiza ofertei competitive

Oferta pe piata imobiliara reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere intr-o perioada de timp, pe o piata data. Gradul de raritate pentru o anumita proprietate este dat de existenta ofertei pentru acel tip de proprietate la un anumit moment si la un anumit pret.

Segmente reprezentative: oferta de proprietati imobiliare similare celei evaluate este compusa in principal din proprietati apartinand unor persoane fizice.

Pentru proprietatea analizata, oferta este generoasa, sunt ofertate la vanzare un numar mare de proprietati comparabile, dar numarul tranzactiilor reale este redus.

Preturile de oferta pentru terenuri similare sunt cuprinse in intervalul 25-50 euro/mp functie de amplasarea in cadrul localitatii, regimul de construire permis, suprafata, de deschidere la artere de circulatie, de asezare fata de drum principal si de utilitatile existente.

Echilibrul pietei

Tinand seama de aspectele prezentate mai sus, se poate concluziona ca piata proprietatilor imobiliare specifice proprietatii analizate este "piata slab activa", **oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere- piata a cumparatorilor**

REZULTATUL CERCETARII: stabilizarea preturilor preturilor in perioada imediat urmatoare

CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

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

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

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

Tinand cont de tipul proprietatii imobiliare, de dotarile existente si de amplasarea acesteia si prin marimea suprafetei construibile, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea actuala de **“teren pentru constructii anexe la spatii comerciale”**.

Ca alternativa, terenul poate fi pastrat ca investitie. Utilizarea potentiala, si nu utilizarea existenta, determina de obicei pretul care va fi platit pentru teren in cazul in care respectiva utilizare este fezabila din punct de vedere economic.

Analiza planurilor zonale, a vecinatatilor, conduce la concluzia ca posibilitatea utilizarii terenului in alte moduri decat “teren pentru constructii anexe la spatii comerciale” poate fi folosit in prezent ca spatii de parcare auto- suprafata parcele de teren analizat redusă pentru a se obtine autorizatii de construire in actualele conditii impuse de PUG si RLU aprobate de Consiliul Local al Municipiului Turda.

4.2 EVALUAREA TERENULUI

4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata

Suprafeta de teren evaluat este, in opinia mea, mult prea mici pentru a fi clasat in terenuri construibile.

Pentru estimarea valorii de piata a parcelelor de teren evaluate se impune ca valoarea sa fie adecvata si comparabila cu tranzactionarea sau valori de ofertare din zona a unor suprafete construibile, acordind corectii obiective.

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea celei care trebuie evaluata cu aceste proprietati. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

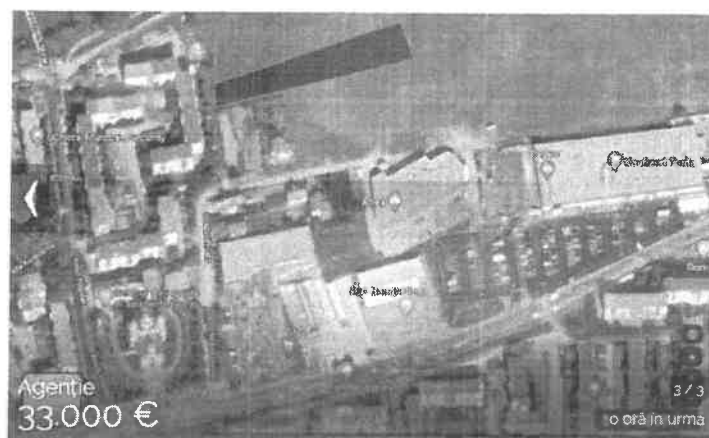
Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor si a vanzatorilor, conditiile de finantare, situatia pietei la momentul vanzarii, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, utilizarea, componente non-imobiliare.

La valorile ce se compara se aplica corectii asupra pretului de vanzare cunoscut tinandu-se seama de intervalul de timp dintre data tranzactiei si data evaluarii precum si de unele particularitati privind echiparea terenului cu utilitati

In cazul proprietatii analizata am identificat citeva oferte la vinzare in mica publicitate sau la agentii imobiliare din Turda si Cluj- Napoca, agentii care opereaza in zona municipiului Turda. Referintele asupra parcelelor expuse la vinzare sunt sumare, pentru amanunte au fost contactati ofertantii, agentii imobiliare sunt insa reticente in a da informatii asupra amplasarii exacte a parcelelor de teren.

Dintre proprietatile expuse la vanzare:

Comparabila A : <https://www.imoradar24.ro/anunturi/600-mp-teren-vanzare-turda-cluj-1-33081347>



Agentie
33.000 €

3 / 3
o oră în urmă

Oportunitate! Teren pentru casa
langa Lidl, Kaufland Turda

Se poate negocia

Detalii

Preț / m²:	55 €	Deschidere stradala	15 m
Suprafată utilă	600 m²	Comision	Nu
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construcții
Etaj	Nespecificat		

Descriere

Proprietar, vand teren pentru casa in Turda, Micro 3, in spatele magazinelor Lidl si Kaufland. Parcele intre 600-1000mp, pret 55 EUR/mp, negociabil. Locatia este excelenta, vecinatate linistita, aproape de Calea Victoriei, magazine, scoli si statii de autobuz. Utilitatile sunt in apropiere.

Comparabila B- <https://www.storia.ro/oferta/teren-construcie-blocuri-ID77xW.html>

210 000 €

12 717 m²

4 etajuri, 10000

Se negociaza



4 etajuri, 10000



Agentia Pomida
0747 865 723



Imobiliare Turda



Imobiliare



Imobiliare



Imobiliare



Imobiliare



Imobiliare



Imobiliare

210 000 €

7 171 m²

98% teren intravilan

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 7 171 m²

Tip proprietate: teren intravilan

Inclinatie: plat

Descriere anunt

Romidia, vinde teren intravilan, situat in Turda, strada Theresului, cu toate utilitatile in vecinatate, ideal pentru construirea de blocuri noi!

Caracteristici

Gard

Canalizare

Acces nepavat

Electricitate

Apa curenta

Comparabila C – <https://www.storia.ro/oferta/teren-pt-construcii-IDgcPs.html#ab6da9c15a>



15 000 €

314 m²

98% teren intravilan



Prezentare generala

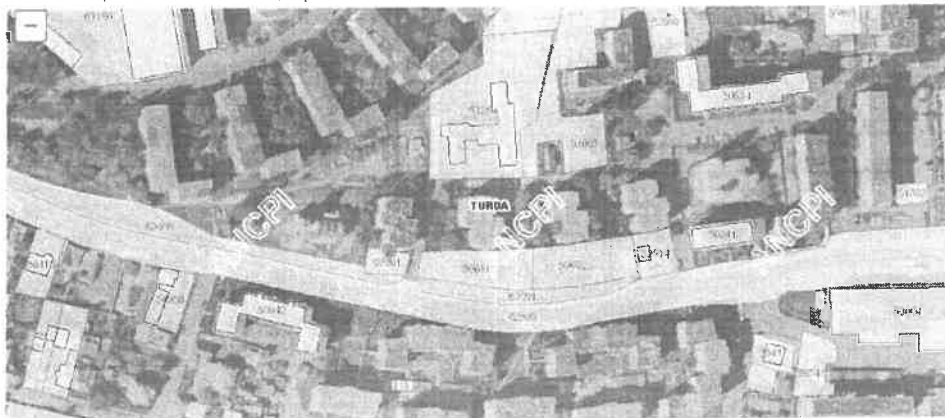
Suprafata teren (m²): 314 m²

Descriere anunt

Vand teren situat in intravilanul municipiului Turda pe str Calea victoriei nr 5 H, inscris in CF 53001

Zona materna-micro1(langă biserica albastra)

Accept variante auto la alt preț...



Comparabila D – <https://www.storia.ro/oferta/teren-in-turda-cartierul-primaverii-IDk2M4.html#ab6da9c15a>

60 €/m²



Lucy
0756 999 763

Număr de telefon

Facebook

Website

Text description of the property and contact information.







Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 534 m²

Descriere anunt

Teren intravilan, situat in cartierul Prinsoverii, Turda (la intersectia D. Anghel si str. Ioan Slavici) si insozit in partea functionara, ce si teren cu posibilitatea de a construi si cu o suprafata de 534m². Terenul este ingradit de curand. Exista posibilitatea de a accesa in interiorul lui pe doua laterale la drum deschis. Cartierul e in curs de asfaltare si canalizare.

Plaja larga de valori este explicabila avind in vedere pozitia terenurilor in cadrul localitatii (accesul la utilitati, front la strada, marimea suprafetelor construibile).

Ajustarile aplicate au tinut seama de:

Elem. de comparatie	Propr. de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditiiile pietei	august-20	august-20	august-20	august-20	august-20
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari - oferte valabile la data evaluarii			
Incadrare teren	extravilan	extravilan			
Ajustari		nu au fost aplicate ajustari			
Suprafata	500	600	7,171	314	534
	adecvata constructii rezidentiale	cele mai bine cotate la suprafete 400- 1000 mp- adecvate rezidential, ajustare pozitivă la comparabila T2 - suprafață mare . - prin parcelare se diminueaza suprafata construibila			
Ajustari		0.0%	20.0%	0.0%	0.0%
Localizare	loc. Turda-intravilan-construibil	str. Univers, 200 m față de C. Victoriei	Tineretului- la cca, 600 m de C. Victoriei	C. Victoriei 5H	zona str. Slavici si D. Anghel
		mai buna	mai buna	mai buna	comparabila
Ajustari		-10%	10%	-5%	0%

<i>Caracteristici teren</i>	teren plat-	teren plat-	teren plat-	teren plat	teren plat-
		0%	0%	0%	0%
		ajustare negativă la T3 care are viță de vie și livadă			
Dotare cu utilități	curent el., apa, gaze- pe teren	curent el., apa, gaze- la front	curent el., apa, gaze- la front	toate la front	la front
		5%	5%	5%	5%
<i>Ajustari</i>		ajustari pozitive funcție de depărtarea de rețele- apreciați pentru costurile de racordare la rețelele publice			
Raportul laturilor	raport laturi 1/2,	raport laturi 1/2.6,	parcelabil	comparabil	2 străzi
		0%	10%	0%	-20%
Raportul laturilor	s-au făcut ajustări- la Comp. T3- pozitive și negative la t4(front la 2 străzi)				
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			

În baza ipotezelor prezentate anterior s-a întocmit **Anexa 3**, valoarea estimată prin comparații de piață este în opinia mea valoarea ajustată a **Comparabilei C** la care ponderea ajustărilor brute în valoarea totală este cea mai mică, la prețul unitar de **43 EUR/mp**.

Terenurile oferite la vânzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicit valoarea determinată este cu TVA inclus. Valoarea unitară fără TVA este 36.1 EUR/mp.

Valoarea terenului devine:

Parcela cu S= 2.70 mp- V= 97,5 EUR, adică cca. 472 Lei (rotunjit)

4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei

Extractia este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți construite, prin deducerea valorii contribuției construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Acest raport este, în general, mai sigur atunci când proprietatea subiect include construcții relativ noi. Pentru construcții mai vechi, raportul dintre valoarea terenului și valoarea totală va crește.

Metoda se aplică doar atunci când nu se găsesc decât puține informații despre vânzări sau oferte care să îndeplinească cerințele de comparabile, sau când indicațiile de valoare obținute prin comparația directă au nevoie de confirmare prin alte tehnici,

Având în vedere că sunt suficiente informații de piață privitor la tranzacționarea și ofertarea de parcele comparabile în zona analizată, în opinia mea, valoarea relevantă pentru proprietatea de evaluat este relevantă prin Comparații de piață.

4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

Abordarea prin comparații de piață:

- **Parcela cu S= 2.70 mp- V= 97,5 EUR, adică cca. 472 Lei (rotunjit)**

Nu se aplică alta metodă conform GEV 630 art 37 și 104.

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISĂ ESTE VALOAREA DETERMINATĂ PRIN Abordarea prin comparații de piață:

VALOAREA DE PIATĂ RECOMANDATĂ	Parcela cu S= 2.70 mp- V= 97,5 EUR, adică cca. 472 Lei (rotunjit)
--------------------------------------	--

VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	Abordarea prin Comparatii de piata
*Valoarea de piata nu include valoarea TVA	

4.4 Valoarea concesiunii

Concesionare se face in baza OUG 54/2006- conform:

Capitolul II - Procedura administrativa de initiere a concesiunii

Art.

9

- (1) Concesionarea are loc la initiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri insusite de acesta.
(2) Propunerea de concesionare prevazuta la alin. (1) trebuie sa fie fundamentata din punct de vedere economic, financiar, social si de mediu.

Valoarea concesiunii se determina pe baza valorilor de piata cu recuperarea acesteia in perioada de 25 ani.

Pretul concesiunii:

*Teren 2.70 mp- $V_{piata}/25 \text{ ani} = 97,5 \text{ EUR}/25 \text{ ani} = 3.90 \text{ EUR/an}$, adica 19 LEI/an (valoare rotunjita)
Valoarea nu include TVA.*

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2020, prin

Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325

Expert evaluator – proprietati imobiliare

-intreprinderi

-bunuri mobile





S.C. "IAR DOI" S.R.L.
J12/4114/2016, C.U.I. 36749017
PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ
Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806
Email: iardoisrl@gmail.com

BORDEROU

Cu piese scrise și desenate la documentația:

„RECOMPARTIMENTARI SI AMENAJARI INTERIOARE, SCHIMBARE DE DESTINATIE PARTIALA A APARTAMENTAMENTULUI DIN LOCUINTA IN SPATIU COMERCIAL, SCARI, AMPLASARE COPERTINA SI FIRMA LUMINOASA”

Municipiul Turda, strada Macilor, nr. 11, et. parter, ap. 64, judetul Cluj

1. PIESE SCRISE

- Cerere
- Copie CI
- Extras C.F.
- Memoriu justificativ

2. PIESE DESENATE

- Plan de încadrare în zonă
- Plan de situație

A 01

A 02

Întocmit:
Ing.Cosmin Russu



TURDA, ianuarie, 2020



S.C. "IAR DOI" S.R.L.
J12/4114/2016, C.U.I. 36749017
PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ
Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806
Email: iardoisrl@gmail.com

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. DATE GENERALE

„RECOMPARTIMENTARI SI AMENAJARI INTERIOARE, SCHIMBARE DE DESTINATIE PARTIALA A APARTAMENTULUI DIN LOCUINTA IN SPATIU COMERCIAL, SCARI, AMPLASARE COPERTINA SI FIRMA LUMINOASA”

Proiect nr. 293 / 2020

2. BENEFICIAR

GHERMAN ALEXANDRU si sotia GHERMAN ANA
Municipiul Turda, strada Poiana, nr. 18, judetul Cluj

3. PROIECTANT

S.C. IAR DOI SRL
Str. PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CLUJ

4. AMPLASAMENT

Municipiul Turda, strada Macilor, nr. 11, et. parter, ap. 64, judetul Cluj

5. SITUATIA JURIDICA

Imobilul pentru care se face propunerea de schimbare de destinatie este situat în intravilanul municipiului Turda este înscris în C.F. nr. 50409-C1-U23 Turda; imobilul cu destinatia apartament nr. 64 este prevazut cu nr. top. 512/6/S/LXIV si se afla în proprietatea lui Gherman Alexandru si sotia Gherman Ana.

6. SITUATIA EXISTENTĂ

Imobilul - apartament nr. 64 este amplasat la parterul blocului de locuinte de pe strada Macilor, nr. 11.

Conform înscrisurilor din C.F. nr. 50409-C1-U23 Turda, imobilul prevazut cu nr.top. 512/6/S/LXIV si supraf. utila Su.= 63,69 mp are urmatoarea componenta: 3 camere, bucatarie, camera, baie, wc, hol, antreu.

Situatia suprafetelor existente:

S utila conform C.F. 50409-C1-U23 = 63,69 mp





S.C. "IAR DOI" S.R.L.
II2/4114/2016, C.U.I. 36749017
PIATA 1 DECEMBRIE 1918, nr.26C, TURDA, Jud. CIUJ
Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806
Email: iardotsrl@gmail.com

7. SITUAȚIA PROPUȘĂ

Se vor executa lucrari de reconfigurare si amenajari interioare si schimbarea de destinatie partiala a apartamentului din locuinta in spatiu comercial. Se propune construirea unei terase si creare acces din exterior cu platforma si scari.

Apartamentul se va imparti si va avea doua functiuni:

- Functiunea de spatiu comercial; acesta va avea urmatoarea compartimentare: doua spatii vanzare, wc, hol, terasa acces cu scari de acces exterioare.
- Functiunea de locuinta; acesta va avea urmatoarea compartimentare: camera, bucatarie, camera, baie, hol;

Se va amplasa o copertina peste accesul creat.
Va fi amplasata o firma luminoasa.

Situatia suprafetelor propuse:

S utila conform C.F. 50409-C1-U23 = 63,69 mp

S constr. platforma si scari acces = 2,70 mp

8. UTILITĂȚI

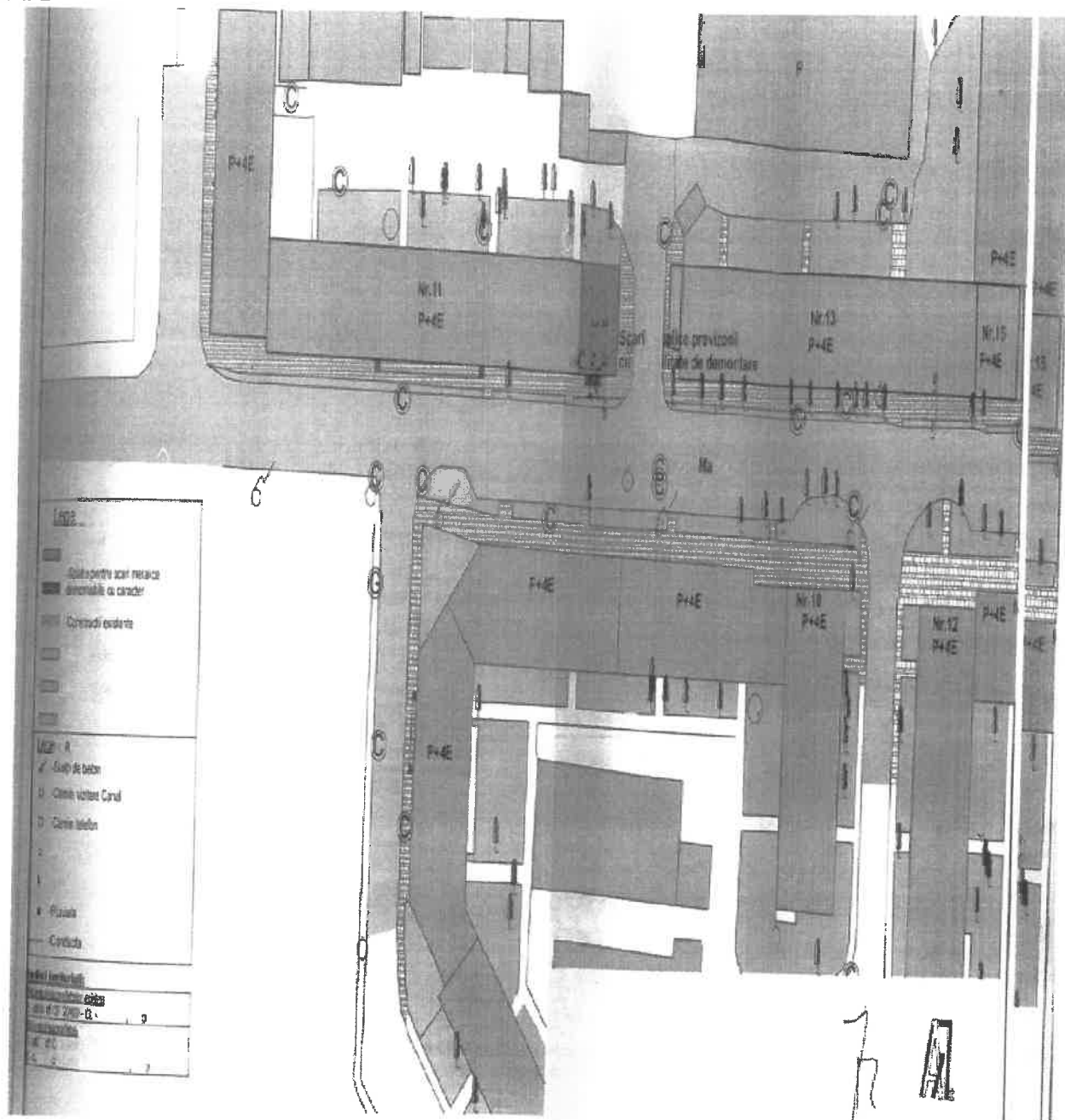
Imobilul existent este branșat la toate rețelele edilitare existente in zonă.

Întocmit,
Ing. Cosmin Russu



Turda, ianuarie, 2020

Anexa 2



Plan de incadrare in zona



Amplasament studiat					26/02/20	5855	SC 607/2016
	verif.	nume	semnatura	cerinta	referat/nr/data	beneficiar :	
	IAR D.O.I. BIROU DE ARHITECTURA Turda, str. P-ta 1 Dec. 1918, nr. 22, jud. Cluj J12/4114/2016					GHERMAN ALEXANDRU si sotia GHERMAN ANA TURDA, str. Poiana, nr. 10, jud. CLUJ	
Sef proiect	arh. Robert Iozsa				scara:	proiect :	
Proiectat	arh. Robert Iozsa				1/	RECOMPARTIMENTARI SI AMENAJARI INTERIOARE, SCHIMBARE DE DESTINATIE PARTIALA A APARTAMENTULUI DIN LOCUINTA IN SPATIU COMERCIAL, SCARI, AMPLASARE COPERTINA SI FIRMA LUMINOASA TURDA str. Macilor nr. 11. et. parter ap. 64 jud. CLUJ	
Desenat	ing. Cosmin Russu				data:	faza :	
					ian. 2020	PLAN DE INCADRARE IN ZONA A 01	

METODA COMPARATIILOR DE PIATA					
Teren intrav. Loc. Turda, f.nr.,		28.08.2020	1 Eur =		4.8387 lei
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	COMPARABILE			
		T.1	T.2	T.3	T.4
Suprafata (mp)	460	600	7,171	314	534
Valoare ofertă- EUR		33,000	210,000	15,000	32,000
Valoare oferta (EUR/mp)- cu TVA		55	29	48	60
Informatii disponibile la data eval.		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare marja negociere %		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (Euro)		-5.50	-2.93	-4.78	-5.99
PRET (EURO/mp)		49.50	26.36	42.99	53.93
Elemente de comparatie specifice tranzactiei					
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		49.5	26.36	42.99	53.93
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		49.50	26.36	42.99	53.93
Conditii de vanzare	independen t	independent	independen t	independen t	independen t
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		49.50	26.36	42.99	53.93
Condițiile pieței	Aug-20	Aug-20	Aug-20	Aug-20	Aug-20
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0.0	0	0	0.0
PRET CORECTAT (EURO/mp)		49.50	26.36	42.99	53.93
Elemente de comparatie specifice proprietatii					
Localizare	loc. Turda- intravilan- construibil	str. Univers, 200 m față de C. Victoriei	Tineretului- la cca, 600 m de C. Victoriei	C. Victoriei 5H	zona str. Slavici si D. Anghel
Ajustare %		-10%	10%	-5%	0%
Ajustare (Euro)		-4.95	2.64	-2.15	0.00
PRET CORECTAT (EURO/mp)		44.6	29.0	40.8	53.9
Acces la proprietate	din str. Macilor, la cca 100 m față de C. Victoriei	direct din str. Univers- la 200 m față de C. Victoriei	direct din str. Tineretului	direct- alec asfaltata	direct, asfaltat-
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0.0	0.0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		44.6	29.0	40.84	53.9

<i>Echiparea tehnico - editarea a zonei</i>	curent el., apa, gaze- pe teren	curent el., apa, gaze- la front	curent el., apa, gaze- la front	toate la front	la front
<i>Ajustare %</i>		5%	5%	5%	5%
<i>Ajustare (Euro)</i>		2.48	1.32	2.15	2.70
<i>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</i>		47.0	30.3	43	56.6
<i>Vecinatati</i>	terenuri construcții- blocuri de locuinte	terenuri construcții,	terenuri construcții, și arabile	zona de blocuri	terenuri construcții
<i>Ajustare %</i>		0%	5%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	1.3	0.0	0.0
<i>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</i>		47.0	31.6	42.99	56.6
<i>Starea terenului</i>	teren plat-	teren plat-	teren plat-	teren plat	teren plat-
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	0.0	0.0	0.0
<i>Geometrie,</i>	forma dreptung.	forma poligonală, teren plat	forma poligonală	forma dreptungh.	forma poligonală
<i>Ajustare %</i>		0%	5%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	1	0.0	0.0
<i>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</i>		47.0	32.9	43.0	56.6
<i>Suprafata (mp)</i>	500	600	7171	314	534
<i>Ajustare %</i>		0.0%	20.0%	0.0%	0.0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	5.3	0.00	0.0
<i>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</i>		47.0	38.2	43.0	56.6
<i>Deschiderea la strada (ml), raport latitudini</i>	raport latitudini 1/2,	raport latitudini 1/2.6,	parcelabil	comparabil	2 străzi
<i>Ajustare %</i>		0%	10%	0%	-20%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	2.6	0.0	-10.8
<i>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</i>		47.0	40.9	43.0	45.8
<i>Ajustare totala bruta absoluta - EURO</i>		12.9	17.4	9.1	19.5
<i>Ajustare totala bruta absoluta - %</i>		26.11%	66.11%	21.11%	36.11%
<i>Numar ajustari</i>		3	7	3	3
<i>Valoare estimata - EUR/mp</i>	43.0	CONCLUZIE: Comparabila 3 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (%) si sustine valoarea terenului de evaluat pe aceasta cale.			
<i>Valoare estimata - lei/mp</i>	208.00				
<i>Valoare totala teren - EUR</i>	21,500				





