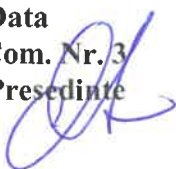


Avizat
Data 20.02.2020
Cons. Jur.
Adrian Vana



Avizat
Data
Com. Nr. 3
Presedinte



Raport de specialitate
SEPGIS
Nr.4582/26.02.2020



PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea prelungirii contractului de concesiune nr. 28/20.02.1995

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în ședință extra/ordinară în data de _____ 2020;

Luând în dezbateră **proiectul de hotărâre** privind aprobarea prelungirii contractului de concesiune nr.28/20.02.1995 elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, dl. CRISTIAN OCTAVIAN MATEI;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Evidența Patrimoniu și GIS nr.4582/26.02.2020 și avizul *Comisiei de specialitate nr. 3 – pentru urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului și investiții* a Consiliului Local al Municipiului Turda;

Ținând seama de dispozițiile art.129 alin.1, alin.2 lit.c), alin.6 lit.a), b), art.136 al.(1), art.139 alin.1, art. 196 alin.1 lit.a), art.306 alin.3 din Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, precum și ale Regulamentului de Organizare și Funcționare a Consiliului Local al Municipiului Turda,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba prelungirea cu o durată de 12 ani și 6 luni a contractului de concesiune cu nr.28/20.02.1995 încheiat între Municipiul Turda și Parv Teodora Maria, având ca obiect suprafața de teren de 16,5 mp, aparținând domeniului public al municipiului, situată administrativ în Turda, str.Toamnei nr.4C.

Art.2. Prelungirea devine operantă începând cu data de expirare înscrisă în contract.

Art.3. Redevența pentru suprafața concesionată este de 2.500 lei. Plata redevenței se va face trimestrial, în rate egale, pe o durată de 1 an de la momentul semnării actului adițional de prelungire a contractului. Plata redevenței se face până în ultima zi lucrătoare pentru trimestrul în curs. Neplata la termen a redevenței atrage o majorare de întârziere de 1% calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență. La începutul fiecărui an calendaristic, redevența va fi actualizată cu indicele de inflație.

Art.4. Facturarea, urmărirea și încasarea contravalorii contractului se va face de către Direcția Impozite și Taxe din cadrul Primăriei Municipiului Turda..

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul secretarului municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituției Prefectului Județului Cluj, Serviciului Evidența Patrimoniu și GIS, în vederea ducerii la îndeplinire, d-nei Parv Teodora Maria, 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
SECRETAR GENERAL DELEGAT
AL MUNICIPIULUI TURDA
jr.IFTIME IOANA URSULA

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

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

RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotarare il constituie aprobarea prelungirii cu o durata de 12 ani si 6 luni a contractului de concesiune cu nr.28/20.02.1995 incheiat intre Municipiul Turda si Parv Teodora Maria, avand ca obiect suprafata de teren de 16,5 mp, apartinand domeniului public al municipiului, situata administrativ in Turda, str.Toamnei nr.4C.

Din punct de vedere cronologic, in baza contractului de concesiune nr.28/20.02.1995, numitul Todea Vasile a dobandit calitatea de concesionar asupra unei suprafete de teren de 16,5 mp, situata administrativ in Turda, str.Lianelor f.n., cu destinatia comert alimentar.

Durata contractului de concesiune a fost stabilita pentru 25 ani incepand de la data de 20.02.1995. Ulterior, contractul de concesiune a fost transcris in favoarea dnei Parv Teodora Maria, in baza actului aditional de cesiune nr.1/20.06.2006, ca urmare a dobandirii constructiei edificate pe acest teren. Conform certificatului de nomenclatura stradala nr. 19987/25.09.2015, terenul obiect al concesiunii este situat administrativ in Turda, str.Toamnei nr.4C.

Conform pct.III din actul aditional de cesiune, la expirarea duratei si implicit a contractului de concesiune, concesionarul poate cere prelungirea contractului pe o perioada egala cu cel mult jumătate din durata initiala. Intrucat petenta a solicitat prelungirea concesiunii in cadrul termenului de valabilitate al contractului, conform cererii cu nr.1039/15.01.2020, propunem aprobarea prelungirii acestuia cu o durata de 12 ani si 6 luni, care va curge de la data expirarii inscrise in contract.

In acelasi sens sunt si prevederile art.306 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit caruia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de vointă al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Mentionam faptul ca redeventa datorata in baza contractului de concesiune a fost achitata integral, asa cum rezulta din inscrisurile anexate.

In baza raportului de evaluare cu nr. 60/26.02.2020, intocmit de catre IRF Consulting SRL, redeventa pentru suprafata concesionata este de 2.500 lei. Plata redeventei se va face trimestrial, in rate egale, pe o durata de 1 an de la momentul semnarii actului aditional de prelungire a contractului. Plata redeventei se va face pana in ultima zi lucratoare pentru trimestrul in curs. Neplata la termen a redeventei atrage o majorare de intarziere de 1% calculata pentru fiecare luna sau fractiune de luna incepand cu ziua imediat urmatoare termenului de scadenta.La inceputul fiecarui an calendaristic, redeventa va fi actualizata cu indicele de inflatie.

In considerarea starii de fapt expuse si a normelor juridice incidente supunem spre dezbateri si aprobare proiectul de hotarare in forma prezentata, intrucat indeplineste prevederile legale.

SEF SERVICIU,
BIANCA RALUCA VASCAN



Intocmit: Bianca Vascan/lex.



ARHITECT SEF,
MIHAELA VRABETE



VIZA S.A.P.L.



REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie aprobarea prelungirii cu o durată de 12 ani și 6 luni a contractului de concesiune nr.28/20.02.1995 încheiat între Municipiul Turda și Parv Teodora Maria, având ca obiect suprafața de teren de 16,5 mp, aparținând domeniului public al municipiului, situată administrativ în Turda, str.Toamnei nr.4C.

Din punct de vedere cronologic, în baza contractului de concesiune nr.28/20.02.1995, numitul Todea Vasile a dobândit calitatea de concesionar asupra unei suprafețe de teren de 16,5 mp, situată administrativ în Turda, str.Lianelor f.n., cu destinația comerț alimentar.

Durata contractului de concesiune a fost stabilită pentru 25 ani începând de la data de 20.02.1995. Ulterior, contractul de concesiune a fost transcris în favoarea dnei Parv Teodora Maria, în baza actului adițional de cesiune nr.1/20.06.2006, ca urmare a dobândirii construcției edificate pe acest teren. Conform certificatului de nomenclatură strădală nr. 19987/25.09.2015, terenul obiect al concesiunii este situat administrativ în Turda, str.Toamnei nr.4C.

Conform pct.III din actul adițional de cesiune, la expirarea duratei și implicit a contractului de concesiune, concesionarul poate cere prelungirea contractului pe o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială. Întrucât petenta a solicitat prelungirea concesiunii în cadrul termenului de valabilitate al contractului, conform cererii cu nr.1039/15.01.2020, propun aprobarea prelungirii acestuia cu o durată de 12 ani și 6 luni, care va curge de la data expirării înscrise în contract.

În considerarea aspectelor învederate, supun spre aprobare proiectul de hotărâre în forma prezentată, întrucât îndeplinește cerințele legale.

**PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA,
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI**



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIULUI TURDA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 3
NR. 207 DIN 19.03.2020

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea prelungirii contractului
de concesiune nr. 28 / 20.12.1995

Având în vedere: raportul de specialitate al S.E.P. și GIS
nr. 4582/28.02.2020

În temeiul prevederilor: OUG 57/2019

Pentru considerentele arătate mai sus, comisia de specialitate avizează
favorabil.

Președintele comisiei



Secretarul comisiei

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
PRIMĂRIA
DIRECȚIA IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE
SERVICIUL E.I.I.T.
Nr. 6495/2168/III din 18.03.2020

Către

Serviciul Evidența Patrimoniului și GIS

Ca răspuns la adresa dvs. nr. 6495/18.03.2020, vă comunicăm că dna. Pârv Teodora Maria, domiciliată în Turda, str. Calea Victoriei nr. 108, ap. 5, a achitat integral redevența la contractul nr. 28/20.02.1995, pentru terenul cu suprafața de 16,50 mp, concesionat în Turda, str. Lianelor FN.

Cu stimă,

Șef serviciu

Gabriela Pașca



Întocmit 2ex. Vasile Șipoș



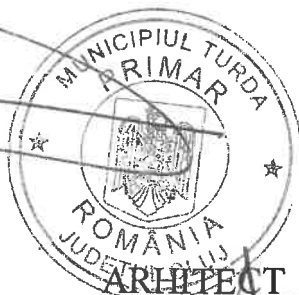
ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
PRIMĂRIA
S.U.A.T.C.
Nr. 19987 / 25.09.2015

CERTIFICAT
de nomenclatură stradală și adresă

Prin prezentul certificat confirmăm că imobilul *spatiu in suprafata de 16.5 mp*, conform contractului de vanzare-cumparare din data de 15.05.2006 , se găsește situat din punct de vedere administrativ în municipiul TURDA, strada TOAMNEI , nr. 4 C (fosta strada LIANELOR Nr.6) , județul Cluj.

Certificatul s-a eliberat la solicitarea făcută de d-na PIRV TEODORA MARIA (CNP 2771019126226), în baza documentației prezentate, pentru a-i servi la **SC ELECTRICA SA.**

PRIMAR,
TUDOR ȘTEFĂNIE



ARHITECT ȘEF,
IOSIE DUMITRU

SECRETAR,
PAULA MIC

Întocmit: Tatiana Martian
2 ex.

[Handwritten signature]



1039.2020.000

Către Primăria Turda
Serviciul Public A.P.I.

PRIMĂRIA TURDA	
Nr. înregistrare	1039
ziua 15	luna 01 anul 2020

Subsemnata Pîrîu Teodora Maria, cu domiciliul în Turda, Str. Cal. Victoriei, nr. 108, S.H., ap. 5, C.I. CJ nr. 061185, CNIP 2771019126226, prin prezenta doresc să cer răscumpărarea terenului aflat în concesiune, avînd contractul nr. 28 din 20.02.1991 cu act adițional de cesiune nr. 1/20.06.2006, sau dacă nu se poate cumpăra terenul, doresc prelungirea contractului de concesiune.

TEL. CONTACT : 0747697052

Sdata.

15.01.2020.

Pîrîu Teodora Maria

SEPARAT

16.01.2020

[Handwritten signature]

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
PRIMARIA
SEPCIS

Act additional nr.1/11.12.2013

la contractul de concesiune Nr. 28 din 20.02.1995

I. Incheiat intre:

1) Municipiul Turda- avand statut de unitate administrativ teritoriala - cu sediul in Turda, P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28 . jud. Cluj avand contul RO88TREZ21921300205XXXXX, deschis la Trezoreria Turda, reprezentat prin Primar dl. TUDOR STEFANIE si D.Executiv DANIELA ADACE , in calitate de concedent si

2) PIRV TEODORA-MARIA, domiciliata in mun. Turda. str. Clujului. nr. 69, jud. Cluj. posesoare al BI/CI. seria KX nr. 117970. C.N.P. 2771019126226, in calitate de concesionar .

II. Prezentul act additional a fost incheiat in baza art 2 al HCL. 191/09.08.2013.

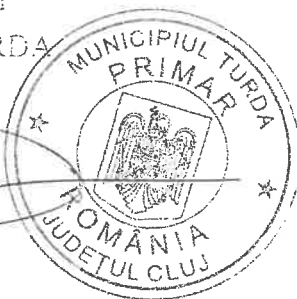
III. Restul clauzelor contractuale raman neschimbate.

CONCEDENT
MUNICIPIUL TURDA

CONCESIONAR

Pirv

PRIMAR
TUDOR STEFANIE



DIRECTOR EXECUTIV
ADACE DANIELA

SEF SERV. 1

JE. CALIN PETRIDEANU

Intocmit/IRINA BUDIU/3ex

PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA
SERVICIUL PUBLIC A.P.I.
Nr. 2195 din 23. 06 2006

Act aditional de cesiune
nr.1 /20.06.2006, la contractul
de concesiune nr.28/20.02.1995

I. Partile contractante :

1. Consiliul Local al municipiului Turda, prin Serviciul Administrarea Patrimoniului Imobiliar, cu sediul in localitatea Turda, str.1 Decembrie 1918 nr.28, avand contul RO16 Trez2195006xxx000063 BNR Trezoreria Turda, inregistrat la Registrul Comertului 14098414, reprezentata prin dl. ec.Nicolae Suciu, director, pe de o parte, in calitate de concendent si

2.Pirv Teodora-Maria, cu domiciliul in Turda, str.Clujului nr.69, in calitate de concesionar, pe de alta parte, la data de 20.06.2006.

In temeiul adresei nr.1784/24.05.2006, a avizului Comisiei de Urbanism nr.3 a Consiliului Local, a Legii nr.219/1998 privind regimul concesiunilor, a Legii nr.50/1991 republicata privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, a Legii nr.453/2001, s-a incheiat prezentul act aditional.

II. Art.1(1) Obiectul prezentului act aditional il constituie preluarea prin cesiune a terenului situate in Turda, str.Lianelor F.N., in suprafata de 16,5 mp, apartinand domeniului public al municipiului Turda, avand destinatia de comert alimentar, in conformitate cu obiectivele concendentului.

(2) Obiectivele concendentului sunt:

- a) Obtinerea taxei de concesiune in termenul prevazut si in suma stabilita ;
- b) Satisfacerea in mod eficient a interesului public.

(3) In derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza urmatoarele categorii de bunuri:

- a) bunurile de retur, terenul in suprafata de 16,5 mp apartinand domeniului public al municipiului Turda ;
- b) bunurile de preluare, ca rezultat al investitiei ;
-racorduri si instalatii de alimentare cu apa, energie electrica si gaz ;
- c)bunuri proprii.

III Termenul :

Durata prezentului act aditional este egala cu perioada de valabilitate a contractului de concesiune nr.28/20.02.1995 (25 de ani), adica 13 ani si 8 luni de la data intocmirii prezentului act aditional.

La expirarea duratei si implicit a contractului de concesiune, concesionarul poate cere prelungirea contractului cu cel mult jumatate din durata initiala pentru care a fost construit bunul respectiv.

CONTRACT DE
VINZARE - CUMPARARE

Incheiat azi 17.05.06 intre TODEA VAILE

In calitate de vinzator cu domiciliul in Tutenu
nr. 257 jud. Cluj, posesor al buletinului de identitate seria GA
nr. 363053, eliberat de Politia Turda la data de
 , iar pe de alta parte PIRU TEODORA in calitate de
cumparator cu domiciliul in localitatea

Turda str. Clujului nr. 69 scara
ap. jud. Cluj, posesor al buletinului de identitate
seria KV nr. 117970, eliberat de Politia
Turda la data de 22.01.01

Eu vinzator Todea Vaile instrainez
prin vnzare, in deplinatatea facultatilor mintale, pe veci si irevocabil bunurile mobile si
imobile ce imi apartin si care sunt lipsite de orice sarcina publica sau privata si nu face obiectul
unor litigii fiind identificate astfel: spatiu 16,5 m²

clir str. Harein PN / com. 6
S-a convenit ca pentru bunurile mai sus mentionate sa se achite in prezenta
martorilor

Suma de 13.500 lei RON

Odata cu achitarea sumei cumparatorul intra in toate drepturile privind proprietatea si
folosinta bunurilor enumerate mai sus.

Vinzatorul pune la dispozitia cumparatorului bunurile enumerate mai sus si se obliga sa
participe la procedeul de intabulare a acestora dindu-si consimtamintul in favoarea
cumparatorului.

Toate cheltuielile cu procedeul de intabulare vor fi suportate de cumparator.

Partile recunosc ca li s-a citit si explicat acest document cuvint cu cuvint, in prezenta
martorilor si dupa care l-au intarit cu semnatura proprie.

Prezentul contract s-a incheiat in doua exemplare din care unul la cumparator si altul la
vinzator.

VINZATOR

CUMPARATOR

MARTORI

1. Joan Iuliana domiciliat in localitatea
Tutenu str. (sat) Tutenu
2. nr. 326 judet Cluj posesor al B.I. seria KX
3. nr. 085111 eliberat de Politia Turda
4. la data de 07 iunie 2000

SEMNATURA

2. Fodreanu Remus domiciliat in localitate
Tutenu str. (sat) C. Mic
- nr. 207 judet Cluj posesor al B.I. seria JK
- nr. 402.576 eliberat de Politia Tutenu la data de
9.02.89.

SEMNATURA

INCHEIERE DE LEGALIZARE

Nr. 16Anul 2006 luna Mai ziua 15

In fata mea SURD GHEORGHE , secretar , s-au prezentat :

1. Toolea Hare domiciliat(a) in localitatea Tutueni str(sat) _____ nr. 257
2. jud. Cluj identificat prin B.I. seria GA
3. nr. 36/3053 eliberat de Politia Turda
4. la data de _____
5. Plur Teodora domiciliat(a) in localitatea Turda str(sat) Clujului nr. 69
6. jud. Cluj identificat prin B.I. seria KX
7. nr. 117970 eliberat de Politia Turda
8. la data de 20.01.01.
9. Igbu Iuliana domiciliat(a) in localitatea Tutueni str(sat) Tutueni nr. 326
10. jud. Cluj identificat prin B.I. seria KX
11. nr. 085111 eliberat de Politia Turda
12. la data de 7.06.00
13. Fodoreanu Remus domiciliat(a) in localitatea Tutueni str(sat) C. Mic nr. 207
14. jud. Cluj identificat prin B.I. seria SK
15. nr. 102570 eliberat de Politia Tutueni
16. la data de 9.02.89.

Si au subscriis cele doua formulare ale in scrisului

SE LEGALIZEAZA SEMNATURILE PE ACEST INSCRIS

Surd Gheorghe
ofiter de stare civilăSecretar
Surd GheorgheSurd Gheorghe

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI TURDA

Am primit un exemplar
Serviciul contabilitate

CONTRACT DE CONCESIONARE

Nr. *28* din 20.02.1995

I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TURDA cu sediul in localitatea Turda str. 1 Decembrie 1918 nr. 28 reprezentat prin prof. BEMBEA IOAN având functia de PRIMAR si jr. BODEA LIVIU având functia de SECRETAR, in calitate de concedent, pe de o parte si având statutul juridic de actul de infiintare cu sediul central in localitatea reprezentat(a) prin TODEA VASILK str. COM. TURENI NR. 251A BL. SP. AP. 8 având functia de PERS. FIZICA in calitate de concesionar, pe de alta parte.

In temeiul Art. 1414 si Art. 1418 Cod Civil si a avizarii cererii nr. 6139/20.02.95 pentru terenul situat in localitatea Turda str. LIANELOR F.N. s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului este preluarea in concesiune a terenului situat in Turda, str. LIANELOR F.N. sau alte date de localizare in suprafata de 16.5 mp cu destinatia COMERT ALIMENTAR

Obiectul concesiunii este detaliat prin caietul de sarcini (anexa 1 la contract).

Art. 2. Durata de executie a lucrarii este de maxim luni de la incheierea contractului si se va consemna in autorizatia de construire a obiectivului.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 3. Durata concesiunii este de 25 ani începând de la data încheierii contractului, în condițiile stipulate în prezentul contract și anexele sale.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

Art. 5. Prețul concesiunii este de 40.392 lei anual timp de 25 ani.

Art. 6. Nivelul prețului concesiunii se va actualiza anual în funcție de rata inflației, în condițiile legii.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 7. Sumele prevăzute la art. 5 se vor plăti prin ordin de plată în contul concedentului CONSILIUL LOCAL TURDA nr. 83.09.70.218 deschis la Banca Comercială Turda.

Art. 8. Sumele prevăzute la art. 5 se plătesc în 4 rate trimestriale în termen de 10 zile de la expirarea fiecărui trimestru. Eventualele regularizări, ca urmare a indexării datorate ratei inflației se vor face odată cu achitarea celei de a patra rate. Plata prețului concesiunii va începe la data încheierii contractului.

Art. 9a. Întârzierile la plata ratelor trimestriale se vor penaliza, conform legislației în vigoare.

Art. 9b. Dacă acestea depășesc 90 de zile, se va proceda la retragerea concesiunii.

VI. ÎNCETAREA CONCESIUNII

Art. 10. Concesiunea poate înceta prin:

- 10.a. - expirarea duratei
- 10.b. - rascumpărare
- 10.c. - retragerea
- 10.d. - nerespectarea clauzelor prevăzute în prezentul contract.

VII. OBLIGAȚIILE PARTILOR

Art. 11. Concedentul are obligația:

11.1. De a acorda concesionarului avizele și acordurile legale care intra în atribuțiile serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

11.2. Concedentul are dreptul ca împuternicitii săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin prezentul contract.

11.3. Concedentul are dreptul să retragă concesiunea

fact, nici o rascumparare daca concesionarul nu incepe lucrarile in termen de luni de la data incheierii contractului, in cazul in care nu se respecta termenul de punere in functiune sau in cazul in care nu se respecta prevederile din caietul de sarcini si oferta ce a stat la baza adjudecarii licitatiei.

Art. 12. CONCESIONARUL ARE OBLIGATIA :

12.1. Sa respecte intocmai prevederile din caietul de sarcini si oferta ce a stat la baza adjudecarii licitatiei.

12.2. Sa realizeze lucrarile de investitii in conformitate cu caietul de sarcini si numai pe baza autorizatiei de constructie eliberata de cei in drept, precum si a altor acorduri si avize conform prevederilor Legii nr. 50/1991.

12.3. Sa obtina toate avizele si acordurile legale pentru realizarea constructiei si exploatarea obiectivului dupa punerea in functiune. Elementele tehnice prezentate in caietul de sarcini si oferta nu reprezinta solutii aprobate.

12.4. Sa execute din fondurile sale lucrarile de racordare la retelele tehnico - edilitare din zona si sa obtina acordul detinatorilor. Eventualele solutii alternative adoptate prin proiect (alimentarea cu apa, energie, gaz, canalizare) se executa pe cheltuiala exclusiva a concesionarului.

12.5. Sa respecte si alte obligatii prevazute in caietul de sarcini care fac parte din prezentul contract.

12.6. Alte clauze si obligatii :

12.6.1. In cazul nerespectarii clauzelor contractului concedentul poate lua masura suspendarii activitatii concesionarului pâna la obtinerea Hotarârii Judecatoresti irevocabile.

Constructia propusa se va realiza conform normelor prevazute in autorizatia de constructie

VIII. RASPUNDERE CONTRACTUALA

Art. 13.1. Pentru nerespectarea obligatiilor stabilite prin contract concesionarul datoreaza despagubiri.

Art. 13.2. Forta majora apara de raspundere.

IX. LITIGII

Art. 14. Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competenta Judecatoriei .

Art. 15. Pe toata durata concesiunii , concedentul si concesionarul se vor supune legislatiei in vigoare in Romania.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art. 16. Modificarea sau adaptarea contractului se poate face numai prin acordul partilor, cu excepția clauzelor obligatorii prevăzute în caietul de sarcini.

Art. 17. Caietul de sarcini, oferta, procesul verbal de predare-primire și după caz, anexa cu clauzele speciale fac parte integrantă din prezentul contract.

Prezentul contract de concesiune privind terenul din Turda str. LIANELOR E.N. s-a încheiat în 3 exemplare, două pentru concedent și unul pentru concesionar.

Data 20.02.1995

CONCEDENT

PRIMAR

BENEA IOAN

SECRETAR

dr. BODOLAN

CONTABIL SEF

SABAU MIRELA

VIZAT OFICIUL JURIDIC

CONCESIONAR
REPRESENTAT PRIN
TODEA VASILE

ROMANIA



Județul Cluj

Primăria Municipiului Turda

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 414 din 30 XII 1992

Ca urmare a cererii adresate de Cornaci Ana

cu domiciliul (sediul) în județul Cluj municipiul, (orașul, comuna) Turda
sectorul (satul) _____ cod poștal 3350 strada Macilor
nr. 16 bloc R sc. V etaj. IV ap. 49 înregistrată la nr. 9974 din 17.08.1992
În baza prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele
măsurî pentru realizarea locuințelor, se

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE Construire magazin răcoritoare

ÎN VALOARE DE 210.000 lei COD _____
pe terenul situat în municipiul (orașul, comuna) Turda sectorul (satul) _____
cod poștal 3350 strada Lianelor (p-ța Oprișani III)
Nr. fișă cadastrală (nr. carte funciară) _____ numărul topografic al parcelei _____
și următoarele condiții:

1. Valoarea lucrărilor se stabilește pe baza declarației solicitantului înscrisă în cererea pentru eliberarea autorizației de construire.

Pentru locuințele proprietate personală și casele de vacanță subvenționate din bugetul Statului potrivit art. 22 și 23 din Legea nr. 50/1991, valoarea lucrărilor este cea stabilită de unitatea finanțatoare, anterior solicitării eliberării autorizației de construire.

Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizația de construire în termen de 15 zile de la data expirării termenului de executare stabilit prin autorizația de construire, în funcție de valoarea rezultată.

Proiectul lucrărilor, nr. 41/1992 a fost elaborat de S.C. Proexcon S.R.L.
cu sediul în județul Cluj municipiul (orașul, comuna) Turda
sectorul (satul) _____ cod poștal 3350 strada Rapsodiei nr. 1A

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂȘI 12 LUNI (ZILE)

PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ 12 LUNI (ZILE) DE LA DATA ELIBERĂRII.

Documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare, fac parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea prevederilor autorizației atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări conform prevederilor legii.



Prof. Ioan Bodea

ARHITECT ȘEF,
ing. Nicolae Lubinschi
TEHNICIAN URBANISM
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

SECRETAR,

Jr. Liviu Bodea

•589914 Taxa pentru autorizare în valoare de 1200+40 lei a fost achitată conform chitanței nr.
•589916 din 21 ianuarie 1992.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct (prin poștă) la data de 199... însoțită de... exemplar(e) din documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre ne-schimbare.

PRELUNGIT VALABILITATEA CU... LUNI (ZILE)

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

TEHNICIAN URBANISM
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Data prelungirii valabilității

199...
Achitat taxa de... lei conform chitanței nr. 199... din 199...
Transmis solicitantului la data de 199... direct (prin poștă)

TITULARUL AUTORIZAȚIEI LUCRĂRILOR ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe primăriei data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea cu cel puțin 5 zile înainte a formularului anexat autorizației.

2. Să anunțe organului teritorial al Inspecției de Stat pentru Calitatea Construcțiilor data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea cu cel puțin 30 zile înainte a formularului anexat autorizației.

3. Să păstreze în perfectă stare pe șantier autorizația de construire și documentația avizată spre ne-schimbare, pe care le va prezenta la cerere, pe toată durata executării lucrărilor, organelor însărcinate cu exercitarea controlului, potrivit legii.

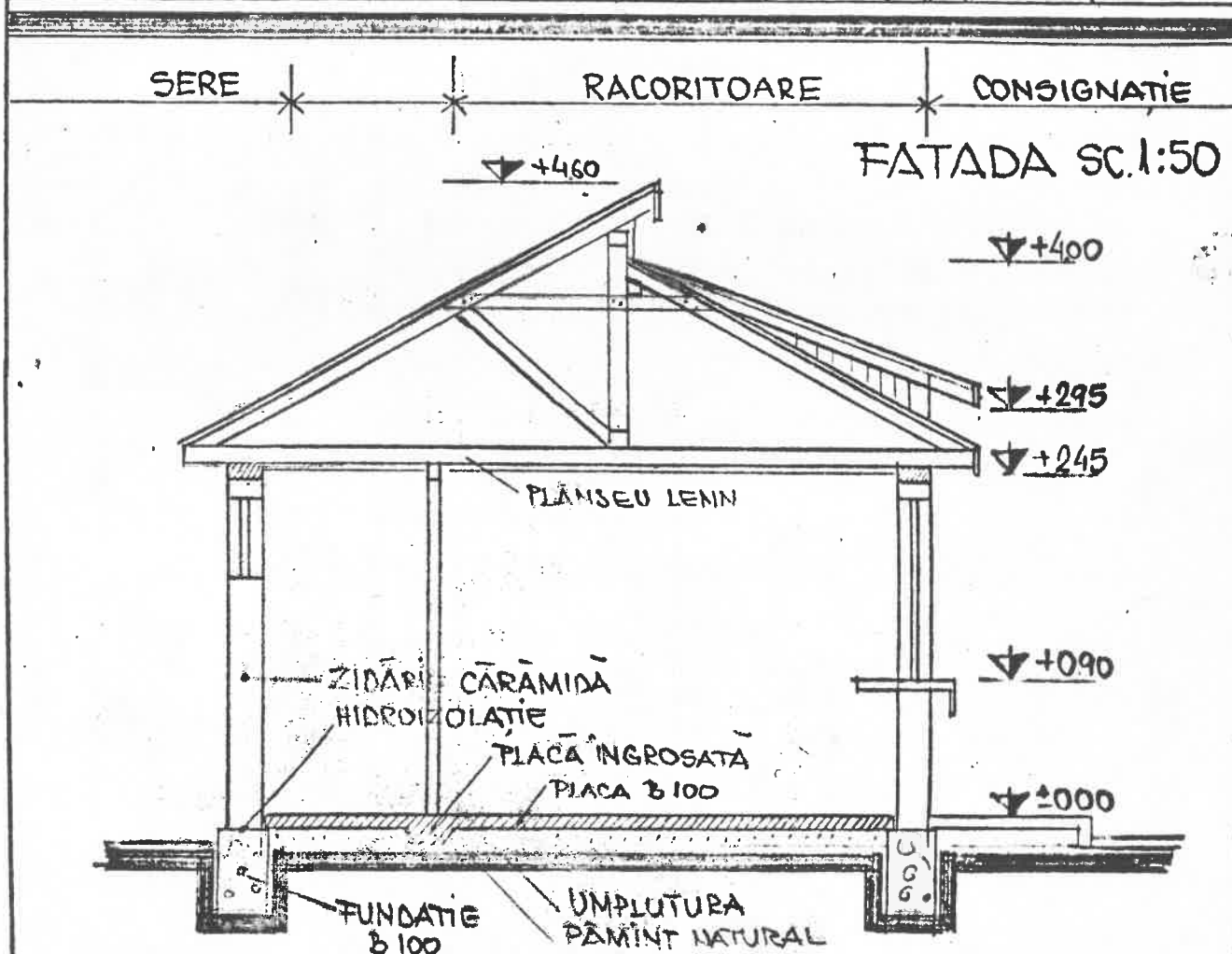
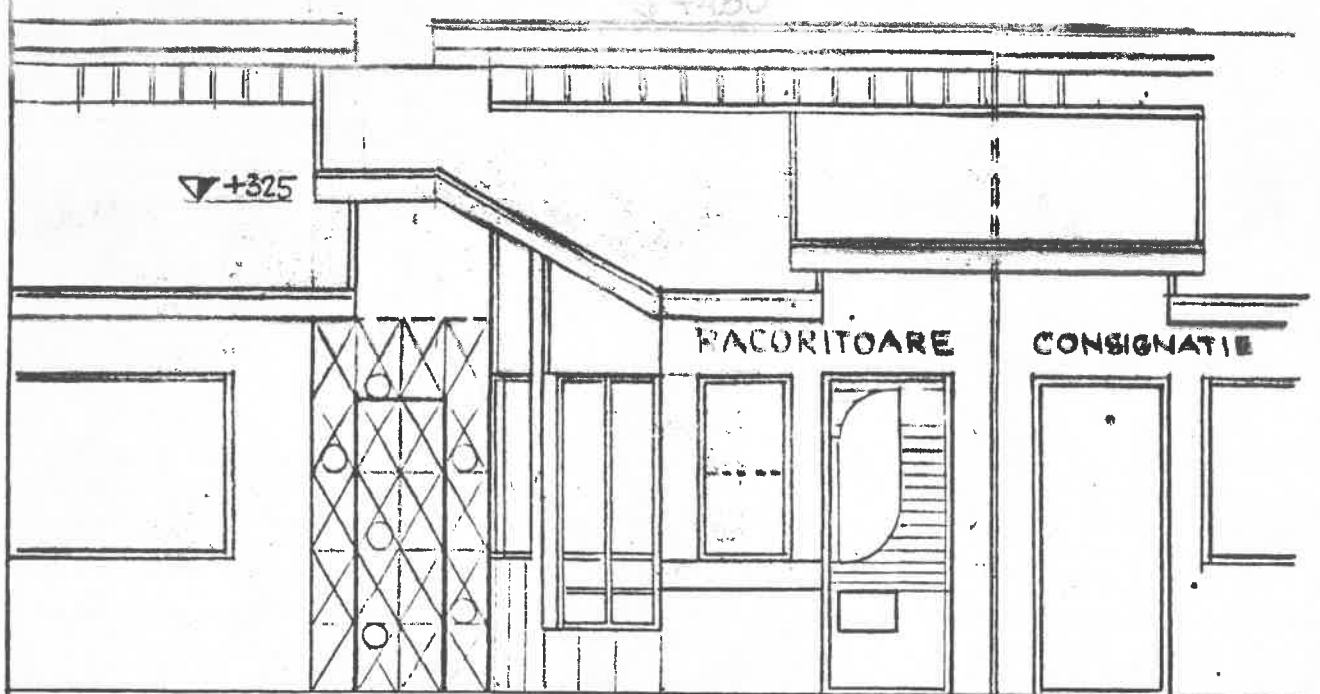
4. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancradramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic, etc.) să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe imediat emitentul autorizației.

Reluarea lucrărilor se va face numai cu acordul organismului de specialitate.

5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și a mediului potrivit normelor generale și locale.

6. Să transporte la... materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma construirii și să desființeze construcțiile provizorii de șantier după terminarea lucrărilor, în limita termenului stabilit prin autorizația de construire.

§) Se completează numărul proiectului și data elaborării.



SECȚIUNE A-A'
SC. 1:50

PROEXCON SRL
J12/4167/1991
arh Zamblău R

30 dec. 92
fcluc

BENEF: CORNACI ANA
OBIECT: MAG. RĂCORITOARE
TURDA STR. LIANELOR

Table 1. *Continued*

23.760

STATEMENT OF PLATE

No. 1, 1913

1. The first plate is a photograph of the front of the building, showing the entrance and the steps leading up to it. The building is a two-story structure with a gabled roof and a small porch over the entrance. The steps are made of stone and lead up to a set of double doors. The photograph is taken from a low angle, looking up at the building.

2. The second plate is a photograph of the side of the building, showing the windows and the roofline. The building has several windows of different sizes, some with shutters. The roof is gabled and appears to be made of shingles. The photograph is taken from a distance, showing the full side of the building.

3. The third plate is a photograph of the back of the building, showing the rear entrance and the garden. The rear entrance is a small porch with a single door. The garden is a small, rectangular area with a lawn and some plants. The photograph is taken from a low angle, looking up at the building.

STATEMENT OF PLATE

No. 2, 1913

1. The first plate is a photograph of the front of the building, showing the entrance and the steps leading up to it. The building is a two-story structure with a gabled roof and a small porch over the entrance. The steps are made of stone and lead up to a set of double doors. The photograph is taken from a low angle, looking up at the building.

2. The second plate is a photograph of the side of the building, showing the windows and the roofline. The building has several windows of different sizes, some with shutters. The roof is gabled and appears to be made of shingles. The photograph is taken from a distance, showing the full side of the building.

3. The third plate is a photograph of the back of the building, showing the rear entrance and the garden. The rear entrance is a small porch with a single door. The garden is a small, rectangular area with a lawn and some plants. The photograph is taken from a low angle, looking up at the building.

STATEMENT OF PLATE

No. 3, 1913

1. The first plate is a photograph of the front of the building, showing the entrance and the steps leading up to it. The building is a two-story structure with a gabled roof and a small porch over the entrance. The steps are made of stone and lead up to a set of double doors. The photograph is taken from a low angle, looking up at the building.

2. The second plate is a photograph of the side of the building, showing the windows and the roofline. The building has several windows of different sizes, some with shutters. The roof is gabled and appears to be made of shingles. The photograph is taken from a distance, showing the full side of the building.

3. The third plate is a photograph of the back of the building, showing the rear entrance and the garden. The rear entrance is a small porch with a single door. The garden is a small, rectangular area with a lawn and some plants. The photograph is taken from a low angle, looking up at the building.

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 Toamnei(fosta Lianelor), nr. 4C., jud. Cluj – proprietate din Domeniul public al PRIMARIEI Turda.

Pct.2 – scopul evaluarii -estimarea valorii de piata in vederea tranzactionarii- terenului incadrat in Domeniul public al Primariei Turda

Client/ Utilizator : Primaria Municipiului Turda.

Solicitant pentru cumpărare- Dna Pârv Teodora Maria- proprietarul clădirilor edificate pe terenuri si concesionar al terenurilor, care prin Cererea inregistrată la Primăria Turda, cu nr. 27433/20.12.2018, solicita cumpărarea următoarelor terenuri:

Poz.	Nr. CF	Contract concesiune	Suprafața mp	Adresa
Parcela 1	nedisponibil	nr.28/20.02.1995	16.50	str. Toamnei(fosta Lianelor), 4C

In conformitate cu solicitarea Dvs, pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea in data de 24.02.2020, in Oras Turda, strada Toamnei(fosta Lianelor), jud. Cluj, in prezenta Dlui Ciprian POPA , reprezentantul Primăriei Turda.

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 inscrisa in Planul de amplasament si delimitare a imobilelor- in conformitate cu Anexa 1 si preluate din Contractele de concesiune- existente la sediul clientului.

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 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului 8. SEV 400 – Verificarea evaluarilor
Ghiduri metodologice de evaluare	9. GEV 530 – Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil 10. GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
	11. 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 26.02.2020.

Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.

Abordarea prin comparatii de piata:

- **Valoarea de piata a terenurilor:**

Poz.	Contract concesiune	Suprafata	Adresa	Valoare	Valoare
		mp		piață- EUR	piață- LEI
Parcela 1	nr.28/20.02.1995	16.50	str. Toamnei(fosta Lianelor), 4C	530	2.500

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 4.8079 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/ , prin angajatul sau ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR- leg.13325, pentru proprietatea imobiliara **TEREN INTRAVILAN, amplasat in municipiul Turda, Toamnei(fosta Lianelor), nr. 4C si nr. 6H., 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
26.02.2020



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

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Turda, Str. Toamnei(fosta Lianelor), nr. 4C. jud. Cluj

Client/ Utilizator: Primaria Municipiului Turda

Proprietar: Statul roman- in administrarea Primăriei Turda

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

Februarie 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.....	11
3.3 TIPUL ZONEI.....	11
3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII.....	11
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	11
CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE.....	13
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	13
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 : Extras de carte funciara- nedisponibil
ANEXA nr. 2:	Act aditional la Contractul de concesiune
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 60 din 26.02.2020

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: 16.50 mp, cu destinatie comerciala. In ANEXA 3 este prezentat Planul de incadrare in zona.													
	Proprietar	PRIMARIA Turda- - Domeniul public													
	Adresa proprietatii	▪ Municipiul Turda, strada Toamnei(fosta Lianelor)													
	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		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td>Poz.</td><td>Supraf.</td><td>Valoare</td><td>Valoare</td></tr> <tr> <td></td><td>mp</td><td>piață- EUR</td><td>piață- LEI</td></tr> <tr> <td>Parcela 1</td><td>16.50</td><td>530</td><td>2.500</td></tr> </table>		Poz.	Supraf.	Valoare	Valoare		mp	piață- EUR	piață- LEI	Parcela 1	16.50	530	2.500
Poz.	Supraf.	Valoare	Valoare												
	mp	piață- EUR	piață- LEI												
Parcela 1	16.50	530	2.500												

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



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 24.02.2020.
- 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 partile 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 păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație 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 atenta 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 26.02.2020.
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, Str. Toamnei(fosta Lianelor), nr. 4C, inscrise in:

- Terenul face parte dintrun teren cu suprafata de cca. 160000 mp pe care sunt edificate blocuri de locuinte si spatii comerciale, căi de circulație,
- La această data suprafața de teren de evaluat nu are un numar cadastral distinct, dezlipirea și costurile implicate vor fi suportate de concesionar

SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piata in vederea stabilirii valoarii concesiunii proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, strada Toamnei(fosta Lianelor), nr. 4C., jud. Cluj – proprietate din Domeniul public al PRIMARIEI Turda

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

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Proprietatea- Teren intravilan solicitat de actualul concesionar- Dna PÂRVTeodora Maria, amplasate in Turda, str. Toamnei(fosta Lianelor),
Suprafata totală teren 16.50 mp

Poz.	Nr. CF	Contract concesiune	Suprafața mp	Adresa
Parcela 1	nedisponibil	nr.28/20.02.1995	16.50	str. Toamnei(fosta Lianelor), 4C

Pe teren exista constructie cu destinatie de spatii comerciale, constructie cu caracter definitiv- fundatii din beton, zidarie din caramida si cadre din beton- proprietate a concesionarului terenului- nu fac obiect al prezentei evaluari.

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: statul român si in administrația PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI TURDA- Domeniul public.**
- Dreptul de proprietate : DEPLIN, conform Extraselor de Carte Funciara (nedisponibil pentru evaluator dar din informatii aceste terenuri sunt intabulate)

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 pentru parcele cu dimensiuni apropiate de cele evaluate

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: 26.02.2020, curs de referinta comunicat de BNR – 4.8079 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 24.02.2020 in prezenta Dlui Ciprian POPA, 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"- construibil cu restrictii, adecvate numai pentru spatii comerciale de tip chioșcuri stradale- suprafață redusă pentru a se încadra în limitele impuse de RLU Turda;
- este situata într-o zona centrala a cartierului MICRO 3 si semicentrala a localitatii TURDA , **factorul principal de atractivitate este faptul ca terenul este plat, are geometrie si deschidere la strada dar neadecvate construirii- suprafață redusă, are retele de utilitati complete.**
- **Terenul este cu acces la un drum asfaltat.**

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 : **Copii ale contractelor de concesiune.**

2.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

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

CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Procedura de evaluare

Baza 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 pe teren a imobilului de evaluat,;
- 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 statul român in administrarea Primăriei Municipiului Turda- Domeniul public.

3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

Zona centrala a cartierului MICRO 3, 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. 600 m), supermarket al SC CSA94 si LIDL- la 300 m), spatii comerciale la parterul blocurilor din imediata apropiere (zona MATERNA).

In zona se afla :

- Centrul orasului la cca. 3.0 km
- Unitati comerciale la cca 300 m magazine tip ABC, spatii comerciale si prestari servicii in imediata apropiere si in centrul orasului, cca. 3.0 km
- Atractii turistice : Salina TURDA (cca.6 km) , Baile Turda, Gradina Zoologica la cca. 5 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 300 m-Banca Transilvania, BRD- GSG, RAIFEISEN 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. 175-200 m (pe str. Calea Victoriei)
- Spatii verzi- Parcul MICRO 1 la cc. 0,4 km.

3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII

TEREN INTRAVILAN

- Amplasare- in zona de locuinte colective – blocuri cu P+4E pina la P+ 8E.
- Suprafata parcelei de teren 16.50 mp cu destinatie comercială- pentru chioşcuri stradale, suprafata totala de S = 16.50 mp
- Deschiderea la strada : Strada Toamnei(fosta Lianelor)
- 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 centrala a Cartierelor MICRO I- III- zona de preponderent de blocuri de locuinte colective si spatii comerciale de tip supermarket

În municipiul Turda, Municipiul cu un număr de cca. 48000 locuitori (al doilea oraș ca mărime din județul Cluj), cea mai mare parte a forței de muncă lucrează în domeniul industrial, prestări servicii și comercial.

În perioada primilor 8-10 ani de la Revoluție în oraș au încetat activitatea (sau a fost redusă drastic) cele mai mari societăți care ocupau cca. 70-80% din totalul forței de muncă- CIMENTUL, REFRACTARA, STICLA, ELECTROCERAMICA, TURDEANA s-a ajuns ca nivelul somajului să fie foarte ridicat, orașul făcând toate demersurile pentru a fi încadrat la „zonă defavorizată”. În acest timp în Cluj- Napoca, la 30 km depărtare, piața imobiliară a cunoscut o dezvoltare deosebită, prețul proprietăților- terenuri, apartamente case, spații industriale, de depozitare- au ajuns la valori mari orientând investitorii către zonele suburbane și orașele din vecinătate (Turda, Câmpia Turzii, Gherla, Dej).

Darea în folosință a autostrăzii Transilvania a avut impact deosebit asupra orientării investitorilor către Turda și Câmpia Turzii, la această dată mult mai bine cotate decât celelalte orașe din județ (Gherla, Dej, Huedin) dar și un salt deosebit al prețurilor proprietăților imobiliare până în septembrie- octombrie 2008- declanșarea crizei globale și apoi o scădere deosebită în 2009- 2013.

În ultimii ani, în domeniul industrial s-au făcut câteva investiții importante de către agenți economici mari ai orașului (HOLCIM, RIGIPS) iar în ultima perioadă au început să facă investiții și agenți economici mai mici (firme ca Marele Alb, CSA 94, SUCCES –care a cumpărat firma Roland) sau apariția altor investitori în zona- RIGIPS România, PARMUR., I&C Transilvania Construcții, etc. Numărul investițiilor în construcții a fost în continuă creștere mai ales pe principalele artere de circulație.

Analiza cererii solvabile

Cererea de terenuri similare se caracterizează prin cumpărători informați care doresc să achiziționeze terenuri pentru construirea de case/vile și mai nou pensiuni- numărul redus de spații de cazare față de aflulxul de turiști datorat SALINEI TURDA (în special pe timpul verii) orientează investitorii spre acest tip de proprietăți.

Piața Terenurilor în zona imediat apropiată, nu este una foarte activă. Evaluarea terenului, considerat ca fiind liber sau a terenului ca fiind construit, reprezintă un concept economic. Valoarea este creată prin utilitatea sau capacitatea terenului de a satisface nevoile și dorințele investitorilor. De-a lungul anilor, prețul de vânzare al terenurilor a crescut în funcție de scopul achiziției (tipul de clădire ce urmează să fie construită), locație și parametrii specifici.

Zona de interes pentru investitori o constituie vecinătăți ale nodului de legătură dintre Autostrada Transilvania (A3 și A10- Sebeș Turda, respectiv cu E81- ieșirea din oraș spre Alba Iulia), și Centrul logistic KAUFELD.

Cei care posedă bani se așteaptă la scăderea prețurilor proprietăților imobiliare sau la apariția la vânzare a unor proprietăți al căror proprietari sunt în situații financiare dificile- oportunistii.

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

Pentru proprietatea analizată, cererea de proprietăți similare este relativ constantă față de anii anteriori, întrucât potențialii cumpărători fac parte din categoria investitorilor care amână investiția în speranța scăderii prețurilor.

Analiza ofertei competitive

Oferta pe piața imobiliară reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere într-o perioadă de timp, pe o piață dată. Gradul de raritate pentru o anumită proprietate este dat de existența ofertei pentru acel tip de proprietate la un anumit moment și la un anumit preț.

Segmente reprezentative: oferta de proprietăți imobiliare similare celei evaluate este compusă în principal din proprietăți aparținând unor persoane fizice.

Pentru proprietatea analizată, oferta este generoasă, sunt oferite la vânzare un număr mare de proprietăți comparabile, dar numărul tranzacțiilor 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 stradale"**.

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

Suprafetele de teren evaluate sunt, in opinia mea, prea mici pentru a fi clasate 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

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

Dintre proprietățile expuse la vânzare:

Comparabila A : <https://www.imoradar24.ro/anunturi/400-mp-teren-vanzare-turda-cluj-27243001>

21.700 €

o zi în urmă

Proprietar verificat

Vand teren Turda

Detalii

Preț / m²: 54,25 €

Deschidere stradală: 26 m

Suprafață utilă: 400 m²

Comision: Nu

Clasificare teren: Intravilan

Tipul terenului: Construcții

Facilități: Canalizare Apă Gaz

Descriere

De vânzare teren în Turda, cartier Poiana, zona foarte bună în intravilan, în suprafață de aprox. 400 m.p., front la strada cu asfalt de 26 m.p., cu canalizare și utilități. Preț 21.700 Euro, negociabil. Telefon contact nr.

0751242160.

Istoric Preț



Comparabila B- <https://lajumate.ro/super-teren-intravilan-cu-cf-700mp-in-poiana-turda-8823330.html>

Teren intravilan cu CF- 700mp in Poiana
-Turda zona centrala

📍 Turda, Cluj

🕒 Acum 2 zile

50 EUR

Felicia
PROBUȘA TURDA

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	700
Front stradal (metri)	16	Utilități	Da

✓ Preț negociabil

Oferta exceptională situată într-o zonă cu potențial. Va facem cunoscută o ofertă de vânzare a

unui teren intravilan cu CF, în suprafață de 700 mp în cartierul Poiana, pe strada Campiei la principală-DN15, Turda. Utilitățile sunt la marginea terenului-strada: curent, apă, gaz, canalizare. Are front la strada aproape 16m!. Terenul chiar dacă e situat la principală lângă stația de autobuz, spalatorie, magazine, școli, e poziționat într-o zonă liniștită. Dacă vă place această ofertă nu ezitați să ne contactați telefonic la numărul de telefon: 0745241616.



Energia care intervine
O energie verde care intervine de urgență în condiții de avarie la instalațiile din casă

MAI MULT

Comparabila C – <https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-la-materna-IDbw6Ho.html#93f8c5dac3>

28.000 €

0 zi în urmă

Teren Loc de casa 560 mp Turda

Detalii

Preț / m ² :	50 €	Deschidere stradală:	16 m
Suprafață utilă:	560 m ²	Comision:	Da
Clasificare teren:	Intravilan	Tipul terenului:	Construcții
Etaaj	Nespecificat		

Descriere

Vand loc de casa în Turda 560 m², front la strada 16m și lungime 35m, toate utilitățile în fața porții, drum asfaltat și iluminat stradal, gard solid, situat în zona Poiana la 1,5 km de Kaufland și Lidl. Preț negociabil.

Savează Distribuie

Proprietar

0723344806

Chat WhatsApp

Comparabila D – vezi : <https://www.olx.ro/oferta/teren-pt-construcții-IDc8kfm.html#ff8d04c1c8>



Teren pt construcții

Turda, Județ Cluj Adăugat de pe telefon. La 19-01-27 februarie 2019, Număr anunț: 179300488

15 000 €

Trimite mesaj

0747 936 523

Turda, Județ Cluj
Vezi pe hartă

Iucian

Răspunde rapid

Pe site din Aug 2015

Anunțurile utilizatorului

Tip anunț

Ofertă de	Proprietar	Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafața utilă	314 m ²		
Telekom:	Ia-ti cartela Telekom si ai net 4G nelimitat pe bune, cu 5 euro credit		

Vând teren situat în intravilanul municipiului Turda pe str Calea victoriei nr 5 H, înscris în CF 53001

Zona materna-micro1(lângă biserica albastra)

Accept variante auto la alt preț...

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



Plaja foarte 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:

- Valorile comparabilelor sunt cele de oferta- ajustare negativa 10%- procent de negociere a valorii de oferta
- Incadrarea terenurilor- toate comparabilele sunt Teren intravilan
- Localizare- ajustari in plus sau minus functie de amplasament- cele mai cotate sunt terenurile cu destinatie rezidentiala, destinatie de spatii comerciale amplasate in centrul loc. Turda, Comparabila A este pe str. Războieni mult mai bine plasata- ajustare negativa -20%, Comparabila B este pe str. Câmpiei- mai slab cotata- ajustare pozitiva. Comparabila C amplasata in cart. Poiana- mai slab amplasata- ajustare pozitiva de +10%,. Comparabila D zona Calea Victoriei, nr. 5H- mai aproape de zona centrala- mai bine amplasata si mai bine cotata- ajustare negativă.
- Marimea suprafeței terenurilor- Comparabilele au fost ajustate negativ -5%- 10%-proprietatea de evaluat este teren cu suprafață redusă practic nu este construibil decit in conditiile alipirii cu proprietati cu care are se poate alipi
- Frontul la strada si/sau raportul laturilor –au fost aplicate ajustari la acest nivel in functie de deschiderea la strada. Toate comparabilele au fronturi de 16- 26 ml – sunt construibile conform PUG
- Amenajari exterioare: nu au fost aplicate ajustari evaluarea se face in ipoteza ca proprietatile sunt libere pentru construire
- Dotarea cu utilitati sau apropierea de acestea- nu au fost aplicate ajustari la acest nivel

In baza ipotezelor prezentate anterior s-a intocmit **Anexa 4**, valoarea estimata prin comparatii de piata este in opinia mea valoarea ajustata a **Comparabilelor A si D** la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica, la pretul unitar de **32 EUR/mp**.

Chiar daca exista diferente de suprafete intre cele 5 parcele de teren sunt nesemnificative privitor la valoarea de piață- suprafete reduse pentru a fi construite in conformitate cu PUG si RLU- Turda cu exceptia de construire chioscuri stradale.

Valoarea terenurilor devine:

Poz.	Nr. CF	Suprafata	Adresa	Valoare	Valoare
		mp		pieță- EUR	pieță- LEI
Parcela 1	nedisponibil	16.50	str. Toamnei,4C	530	2.500
TOTAL		16.50		530	2.500

4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei

Extractia este o varianta a tehnicii proportiei (alocariei), in care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati construite, prin deducerea valorii contributiei constructiei, estimata prin metoda costului de inlocuire net. Valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului. Acest raport este, in general, mai sigur atunci cand proprietatea subiect include constructii relativ noi. Pentru constructii mai vechi, raportul dintre valoarea terenului si valoarea totala va creste.

Metoda se aplica doar atunci cand nu se gasesc decat putine informatii despre vanzari sau oferte care sa indeplineasca cerintele de comparabile, sau cand indicatiile de valoare obtinute prin comparatia directa au nevoie de confirmare prin alte tehnici,

Avand in vedere ca sunt suficiente informatii de piata privitor la tranzactionarea si ofertarea de parcele comparabile in zona analizata, in opinia mea, valoarea relevanta pentru proprietatea de evaluat este relevanta prin Comparatii de piata.

4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

Abordarea prin comparatii de piata:

Poz.	Nr. CF	Suprafata	Adresa	Valoare	Valoare
		mp		pieță- EUR	pieță- LEI
Parcela 1	nedisponibil	16.50	str. Toamnei, 4C	530	2.500
TOTAL		16.50		530	2.500

Nu se aplica alta metoda conform GEV 630 art 37 și 104.

IN URMA EVALUARII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMATIILOR APLICABILE SI A FACTORILOR RELEVANTI, OPINIA MEA ESTE CA VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE DESCRISE ESTE VALOAREA DETERMINATA PRIN Abordarea prin comparatii de piata:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	Poz.	Nr. CF	Supr.	Valoare	Valoare
			mp	pieță- EUR	pieță- LEI
	Parcela 1	nedisponibil	16.50	530	2.500
	TOTAL		16.50	530	2.500
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	Abordarea prin Comparatii de piata				
*Valoarea de piata nu include valoarea TVA					

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



ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
PRIMARIA
SEPCIS

Act aditional nr.1/11.12.2013

la contractul de concesiune Nr. 28 din 20.02.1995

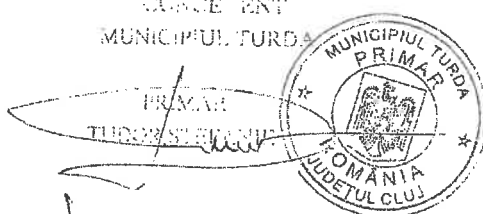
1) Municipiul Turda, în calitate de concedent, este reprezentat în Turda. P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, jud. Cluj, având contul RO83TREZ21921300205XXXXX, deschis la Trezoreria Turda, reprezentat prin Primar dl. TUDOR STEFANIE și D.Executiv DANIELA ADACE, în calitate de concedent și

2) PIRV TEODORA-MARIA, domiciliată în mun. Turda, str. Clujului, nr. 69, jud. Cluj, posesor al BI/CI, seria KX nr. 117870, C.N.P. 2771019126226, în calitate de concesionar.

1) Prezentul act aditional a fost încheiat în baza act 2 al HCL 191/09.08.2013.

1) Costul serviciilor contractuale raman nec. limitate

CONCEDENT
MUNICIPIUL TURDA



DIRECTOR EXECUTIV
ADACE DANIELA

SEF SERV.
DR. CALIN PIOTR DEAN

CONCESIONAR

Prav.



EVALUAREA TERENULUI-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
ELEMENTE DE COMPARATIE	PROPRIETAT E	COMPARABILE			
	SUBIECT	Comp1	Comp2	Comp3	Comp4
Suprafață - mp	16.50	400	700	560	314
Deschidere lot la stradă (mp)	5.00	26.00	16.00	16.00	10.5 ml
Preț de ofertă (EURO/mp)		54	50	50.0	48
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII					
Tipul comparabilei (Oferta / Tranzacție)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere pe piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		-5	-5	-5	-5
Preț estimat de tranzacție (EURO/mp)		49	45	45	43
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		49	45	45	43
Restricții legale (reglementare urbanistică)	zona de locuințe și comerciale	zona de locuințe și comerciale	similare	similare	similare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		49	45	45	43
Condiții de finanțare	numerar	similare	similare	similare	similare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		49	45	45	43
Condiții de vânzare	nepartinitoare	similare	similare	similare	similare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		49	45	45	43
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente	curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		49	45	45	43
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare/Vecinătăți	Str.Toamnei	Str. Razboieni	str. Câmpiei	Poiana	C. Victoriei 5H
Comparativ cu subiectul		mult mai buna	mai slaba	mai slaba	mai buna
Cuantum ajustare (%)		-20%	10%	10%	-10%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		-10	5	5	-4
Preț ajustat		39	50	50	39
CARACTERISTICI FIZICE					
Suprafața (mp)	16.50	400	700	560	314
Cuantum ajustare (%)		-5%	-20%	-10%	-5%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		-2	-9	-5	-2
Destinația (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Amenajări exterioare (strazi, trotuare)	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%

Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Topografie/Relief	plat	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Utilitati disponibile	gaz. curent el. Apa	similara	similara	similara	similara
Cuantum ajustare (%)	apa-canal	0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Forma in plan/Deschidere	dreptunghiulara	dreptungh ., 26 ml	dreptungh ., 16 ml	16 ml	relativ regulata. 12.3 ml
Deschidere	5.00	20 ml	16 ml	medie 20 ml	medie 12.3 ml
Cuantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		-4.88	-4.50	-4.50	-4.29
<i>Total Cuantum ajustare caracteristici fizice (%)</i>		-15%	-30%	-20%	-15%
<i>Total Cuantum ajustare caracteristici fizice (EURO/mp)</i>		-7	-14	-9	-6
Pret ajustat (EURO/mp)		32	36	41	32
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		32	36	41	32
Cuantum ajustare totală brută absolută (EURO)		17	18	19	16
Cuantum ajustare totală procentuala absolută		35.00%	40.00%	41.11%	36.11%
Numarul de ajustari					
Valoare de piata* (euro/mp)	32.0				
Valoare de piata*	EUR 530				
echivalent a	RON 2,500				
*Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute- Comparabila C				Curs BNR (09.09.2019)	4.8079

Str. Toamnei, nr. 4C

Anexa 5

