

HOTĂRÂREA NR. 20

din data de 28.02.2019

**privind vânzarea fără licitație publică a unui imobil teren, în suprafață de 20 mp,
situat în municipiul Turda, str. Dacia nr. 2, jud. Cluj**

Consiliul Local al municipiului Turda, întrunit în sesiunea ordinară din data de 28.02.2019;

Luând în dezbatere *proiectul de hotărâre* privind vânzarea fără licitație publică a unui imobil teren, în suprafață de 20 mp, situat în municipiul Turda, str. Dacia nr. 2, jud. Cluj, proiect elaborat din inițiativa Primarului municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere *raportul de specialitate* al Serviciului Administrație Publică Locală, precum și avizul comisiei de specialitate nr. 3 – *pentru urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului, investiții*, a Consiliului Local al municipiului Turda.

În temeiul dispozițiilor art. 36, alin. 1, alin. 2, lit. c, alin. 5, lit. b, art. 45, art. 115, alin. 1, lit. b din Legea nr. 215/2001 *privind administrația publică locală*, republicată, precum și ale Regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului Local al municipiului Turda;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului înscris în CF nr. 50176 Turda, identificat cu nr. top. 1046/1/4, 1047/1/4, 1048/1/4, imobil aparținând domeniului privat al Municipiului Turda, situat administrativ în Turda, str. Dacia nr. 2, jud. Cluj, în suprafață de 20 mp, către .

Art. 2. Prețul de vânzare stabilit prin Raportul de evaluare nr. 199/11.12.2018, întocmit de către societatea IRF Consulting S.R.L. parte integrantă din prezenta hotărâre, este de 5.860 lei, echivalentul a 1.260 EUR, la cursul de referință pentru conversie în valută de 4,6528 lei/EUR. La această valoare se adaugă TVA.

Prețul de vânzare precizat la art. 2, va fi achitat eșalonat, în rate lunare egale pe o perioadă de 6 luni, până la data de 28.08.2019.

Plata se va face în rate lunare egale până în ultima zi lucrătoare a lunii pentru care se face plata. 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 vânzare-cumpărare.

Art. 3. Facturarea, urmărirea și încasarea contravalorii contractului se va face de către Direcția Economică din cadrul Primăriei Municipiului Turda.

Art. 4. Cumpărătorul poate solicita întabularea dreptului de proprietate în CF numai după achitarea integrală a prețului. Cheltuielile ocazionate cu întabularea terenului vor fi suportate de către cumpărător.

Art. 5. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituției Prefectului Județului Cluj, precum și Direcției Economice, Direcției Impozite și Taxe Locale, Serviciului Administrație Publică Locală, Serviciului Evidență Patrimoniu și GIS și beneficiarilor hotărârii, în vederea ducerii la îndeplinire și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local Turda și postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
Moldovan Adrian Petru



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL municipiului TURDA,
Jr. Paula Letiția Mic

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Paula Letiția Mic mentioned in the text above.

VOTURI : pentru 15
 împotrivă -
 abțineri 4

Numărul total al consilierilor în funcție este 20.
Numărul consilierilor participanți la vot este 19.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
Piața 1 Decembrie 1918, nr. 28
Tel: 0264/313160 Fax: 0264/317081
E-mail: contact@primariaturda.ro
Web site: www.primariaturda.ro

EXPUNERE DE MOTIVE

Obiectul proiectului de hotarare supus dezbaterei si aprobarii Consiliului Local al Municipiului Turda il constituie vanzarea fara licitatie publica a unui imobil – in suprafata de 20 mp, situat in mun. Turda, str. Dacia nr. 2, jud. Cluj, catre.

Imobilul solicitat apartine domeniului privat al municipiului Turda, face obiectul contractului de concesiune nr. 92/14.11.1995, asa cum a fost modificat prin actul additional nr. 1/18.02.2003 Pe acest teren concesionarul actual a edificat o constructie cu destinatia de spatiu comercial, compus- la parter- din sala de vanzare si depozit, la etaj- birou si magazie- in suprafata totala de 20 mp., conform obiectului contractului de concesiune si in conformitate cu obiectivele stabilite in contract de concedent.

Conform Raportului de evaluare nr. 199/11.12.2018, intocmit de catre Societatea IRF Consulting S.R.L., valoarea de vanzare a terenului concesionat in suprafata de 20 mp, in CF 50176 Turda, identificat cu nr. top. 1046/1/4, 1047/1/4, 1048/1/4, situat administrativ in municipiul Turda, Str. Dacia nr. 2 jud. Cluj, este de 5.860 lei fara TVA, respectiv echivalent cca 1.260 EUR, la cursul de referinta pentru conversie in valuta de 4,6528 lei/EUR, valabil la 11.12.2018. La aceasta valoare se adauga TVA.Valoarea identificata de expert in cadrul Raportului se incadreaza in plaja de valori de piata ce se regasesc ofertate pe piata imobiliara la aceasta data pentru astfel de terenuri care au aceleasi caracteristici ca dimensiune, topografie, pozitionare, acces etc.

Pretul de vanzare, se va achita esalonat in rate lunare egale pe o perioada de 6 luni, pana la data de 28.08.2019.

Plata se va face in rate lunare egale pana in ultima zi lucratoare a lunii pentru care se face plata, dupa aceasta data se percep majorari de intarziere, calculate conform legislatiei in vigoare, pentru fiecare zi de intarziere.

Nerespectarea obligatiilor de plata cu inca 30 de zile de la expirarea termenului de plata va duce la rezilierea contractului de vanzare – cumparare.

Facturarea, urmarirea si incasarea contravalorii contractului se va face de catre Directia Economica prin compartimentul de resort.

Cumparatorul va putea solicita intabularea dreptului de proprietate in C.F. numai dupa achitarea integrala a pretului. Cheltuielile ocazionate cu intabularea terenului vor fi suportate de cumparator.

Avand in vedere ca imobilul respectiv nu va putea fi altfel exploatat de catre UAT Turda, decat prin prelungirea concesiunii conform contractului sau prin vanzarea terenului aferent constructiei catre proprietarul acesteia, deliberativul turdean poate hotara care este modalitatea adoptata de valorificarea terenului.

Considerand si faptul ca proprietarul cladirii este constructor de buna credinta, constructia este edificata cu autorizatie de construire- spatiu comercial- inscrisa in cartea funciara, la nr. de ordine A.1.1, fiind notat de asemenea la C.1 si contractul de concesiune asupra terenului, imobilul- teren -obiect al contractului de concesiune, poate face obiectul vanzarii fara licitatie publica, conform legii.

Acestea fiind in vederea, supunem spre aprobare proiectul de hotarare in forma prezentata.

Proiectul de hotarare impreuna cu intreaga documentatie, va fi supus spre dezbateri si aprobarea Consiliului Local al Municipiului Turda.

PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI





ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
Piața 1 Decembrie 1918, nr. 28
Tel: 0264/313160 Fax: 0264/317081
E-mail: contact@primariaturda.ro
Web site: www.primariaturda.ro

SAPL
Nr. 3909/20.02.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

Proiectul de hotarare supus dezbaterii Consiliului Local al Municipiului Turda priveste vanzarea fara licitatie publica a suprafetei de 20 mp teren catre .

Necesitatea: Serviciul Administratie Publica Locala are inclus in activitatea sa identificarea de imobile libere de orice sarcini care apartin domeniului public si privat de interes local ale municipiului Turda, pentru care se propune valorificarea rationala si eficienta din punct de vedere economic de catre Consiliul Local al Municipiului Turda

Prin cererea nr. 25204/26.11.2018 adresata Primariei Municipiului Turda, solicita aprobarea cumpararii imobilului-teren in suprafata de 20 m.p., inscris in CF. nr. CF 50176 Turda, identificat cu nr. top. 1046/1/4, 1047/1/4, 1048/1/4, imobil situat administrativ in Turda, str. Dacia nr. 2, jud. Cluj. Terenul solicitat apartine apartinand domeniului privat al Municipiului Turda, face obiectul contractului de concesiune nr. 92/14.11.1995, asa cum a fost modificat prin actul aditional nr. 1/18.02.2003.

Pe acest teren concesionarul actual a edificat o constructie cu destinatia de spatiu comercial, compus- la parter- din sala de vanzare si depozit, la etaj- birou si magazie- in suprafata totala de 20 mp., conform obiectului contractului de concesiune si in conformitate cu obiectivele stabilite in contract de concedent.

Conform Raportului de evaluare nr. 199/11.12.2018, intocmit de catre Societatea IRF Consulting S.R.L., valoarea de vanzare a terenului concesionat in suprafata de 20 mp, in CF 50176 Turda, identificat cu nr. top. 1046/1/4, 1047/1/4, 1048/1/4, situat administrativ in municipiul Turda, Str. Dacia nr. 2 jud. Cluj, este de 5.860 lei fara TVA, respectiv echivalent cca 1.260 EUR, la cursul de referinta pentru conversie in valuta de 4,6528 lei/EUR, valabil la 11.12.2018. La aceasta valoare se adauga TVA.Valoarea identificata de expert in cadrul Raportului se incadreaza in plaja de valori de piata ce se regasesc ofertate pe piata imobiliara la aceasta data

pentru astfel de terenuri care au aceleasi caracteristici ca dimensiune, topografie, pozitionare, acces etc.

Pretul de vanzare, se va achita esalonat in rate lunare egale pe o perioada de 6 luni, pana la data de 28.08.2019.

Plata se va face in rate lunare egale pana in ultima zi lucratoare a lunii pentru care se face plata, dupa aceasta data se percep majorari de intarziere, calculate conform legislatiei in vigoare, pentru fiecare zi de intarziere.

Nerespectarea obligatiilor de plata cu inca 30 de zile de la expirarea termenului de plata va duce la rezilierea contractului de vanzare – cumparare.

Facturarea, urmarirea si incasarea contravalorii contractului se va face de catre Directia Economica prin compartimentul de resort.

Cumparatorul va putea solicita intabularea dreptului de proprietate in C.F. numai dupa achitarea integrala a pretului. Cheltuielile ocazionate cu intabularea terenului vor fi suportate de cumparator.

2. Oportunitatea:

Orice comunitate urbană modernă trebuie să asimileze și să promoveze o viziune strategică în ceea ce privește dezvoltarea sa viitoare.

Avand in vedere ca imobilul respectiv nu va putea fi altfel exploatat de catre UAT Turda, decat prin prelungirea concesiunii conform contractului sau prin vanzarea terenului aferent constructiei catre proprietarul acesteia, deliberativul turdean poate hotara care este modalitatea adoptata de valorificarea terenului.

Avand in vedere faptul ca proprietarul cladirii este constructor de buna credinta, constructia este edificata cu autorizatie de construire- spatiu comercial- inscrisa in cartea funciara, la nr. de ordine A.1.1, fiind notat de asemenea la C.1 si contractul de concesiune asupra terenului, imobilul- teren -obiect al contractului de concesiune, poate face obiectul vanzarii fara licitatie publica, conform legii.

3. Legalitatea:

Proiectul de hotarare propus spre dezbaterea si aprobarea Consiliului Local al municipiului Turda, este justificat si sustinut din punct de vedere legal, de prevederile urmatoarelor acte legislative in vigoare

In conformitate cu dispozitiile art 123 alin (3) al legii 215/2001-republicata- a administratiei publice locale “ *Prin derogare de la prevederile alin. (2), în cazul în care consiliile locale sau județene hotărâsc vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.* ”

- prevederile art. 36, alin 2 lit. c si alin 5 lit.b, art. 45, art. 115 alin. 1 lit. B, din Legea nr. 215 / 2001 a administratiei publice locale, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare. Propunerea privind vanzarea fara licitatie publica a unei suprafete de teren, fara licitatie publica a suprafetei de 20 mp teren .

, consideram, ca

este necesara, oportuna si legala, drept pentru care se va intocmi un proiect de hotarare in acest sens.

Proiectul de hotarare impreuna cu intreaga documentatie, va fi supus spre dezbaterea si aprobarea Consiliului Local al Municipiului Turda.

In acest context va solicitam aprobarea proiectului de hotarare in forma prezentata.

SEF SERVICIU ADMINISTRATIE PUBLICA LOCALA
IOANA URSULA IFTIME



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIULUI TURDA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 3
NR. 86 DIN 20.02.2019

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind

*vânzarea fără licitație publică
a unui imobil teren, în suprafață de 20 mp
situat în mu. Turda, ob/sada nr. 2, Cluj*

Având în vedere:

- expunere de motive
- raport de specialitate
- raport de evaluare
- extrase ct

În temeiul prevederilor:

L215/2001

Regulam. de org. m' funcț. CL

Pentru considerentele arătate mai sus, comisia de specialitate _____

anfezo

Președintele comisiei



Secretarul comisiei



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.0262/2018

Catre :

Primaria Municipiului Turda

Referitor:

Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, strada Dacia, nr. 2., jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al PRIMARIEI Turda.

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

Client/ Utilizator : Consiliul Local al municipiului Turda Turda.

In conformitate cu solicitarea Dvs, pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea in data de 05.12.2018, in Oras Turda, strada Dacia, jud. Cluj, in prezenta Dlui Fântână Marin , reprezentantul Primăriei Turda.

Proprietatea de evaluat:

- **Teren intravilan-** in suprafata de 20 mp , inscrisa in Cartea Funciara nr. 50176 – BCPI Turda.
Pe teren exista o cladire P+1E, proprietate a Dlor AVRAM Ștefan si soția Lucreția, cladire care nu face obiect al prezentei lucrări.

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 imobilului- in Anexa 2.

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	<ol style="list-style-type: none">1. SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul 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 valorii6. SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)7. SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului8. SEV 400 – Verificarea evaluarilor
Ghiduri metodologice de evaluare	<ol style="list-style-type: none">9. GEV 530 – Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil10. GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
	<ol style="list-style-type: none">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 11.12.2018.

Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.

Abordarea prin comparatii de piata:

- **Valoarea de piata a terenului:**

- **Parcela cu S= 20 mp- V= 1.260 EUR, adica cca. 5.860 Lei (rotunjit)**

*Valoarea de piata nu include valoarea TVA

Valoarea concensiunii- quantumul concesiunii se va stabili in functie de durata acordarii dreptului de concesiune prin recuperare a valorii de piata a proprietatii.

In aprecierea quantumului chiriei sau a dreptului de servitute nu exista o legislatie adecvata pentru inchirierea sau drepturi de servitute. In schimb pentru concesiunea terenurilor se aplica Legea 50/1991, actualizata in anul 2018:

Articolul 17

Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.

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 4.6528 LEI/EUR.

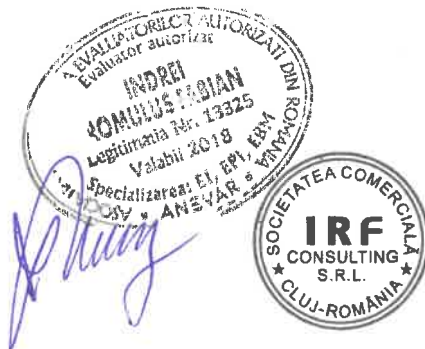
Evaluator: SC IRF Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2018, prin

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. 0262/2018 , prin angajatul sau ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR- leg.13325, pentru proprietatea imobiliara **TEREN INTRAVILAN, amplasat in municipiul Turda, str. Dacia, nr. 2., 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
11.12.2018



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.0262/2018

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Turda, str. Dacia, nr. 2. jud. Cluj

Client/ Utilizator: Consiliul Local al 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

Decembrie 2018

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.....	19

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Documente de proprietate : Extras de carte funciara
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 199 din 11.12.2018

1. EVALUATOR	SC IRF CONSULTING SRL
Legitimatie ANEVAR	Membru corporativ ANEVAR –autorizatia nr. 0262/2018
Evaluator autorizat	INDREI ROMULUS FABIAN
Parafa	Nr. 13325 – valabila 2018
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none">▪ 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: 0264 313 160 Fax: 0264 317 081
UTILIZATORUL RAPORTULUI	PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA
3. PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate compusa din:-TEREN INTRAVILAN-:suprafata totala: 20 mp . In ANEXA 2 este prezentat Planul de amplasament si delimitare a imobilului.
Proprietar	PRIMARIA Turda- - domeniul privat
Adresa proprietatii	▪ Oras Turda, strada Dacia, nr. 2
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	<ul style="list-style-type: none">• Valoarea de piata a terenurilor: Parcela cu S= 20 mp- V= 1.260 EUR, adica cca. 5.860 Lei (rotunjit)

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2018, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325
Expert evaluator – proprietati imobiliare
-intreprinderi
-bunuri mobile



1.2 CERTIFICARE

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

- Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data 05.12.2018.
- Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
- Implicarea mea in aceasta misiune **nu este conditionata** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare.
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 IPOTEZE

1. Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluarii si evaluatorului verficator, asa cum se precizeaza la punctul 8 de mai jos. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea evaluata si aceasta nu este ipotecata sau inchiriata. In cazul in care exista o asemenea situatie si este cunoscuta, aceasta este mentionata in raport. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si responsabila.
4. Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata.
5. Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Daca nu se arata altfel in raport, se intelege ca evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau mica valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile in perioada efectuării analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si 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 11.12.2018.
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. Dacia, nr. 2, inscrise in:

- CF 50176- BCPI Turda- in suprafata de 20 mp

SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan-situat in municipiul Turda, strada Dacia, nr. 2., jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al PRIMARIEI Turda

UTILIZAREA EVALUARII – Raportul de evaluare se adreseaza clientului si proprietarului- PRIMARIA si Consiliului Local al Municipiului Turda.

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Proprietatea- teren intravilan inscris la Cartea Funciara sub nr. 50176- BCPI Turda
Suprafata teren 20 mp

Pe teren exista o constructie cu destinatie de spatii comerciale regim de inaltime P+ 1E, constructie cu caracter definitiv- fundatii din beton, zidarie din caramida si cadre din beton.

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: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA- domeniul privat.**
- Dreptul de proprietate : DEPLIN, conform Extrasului de Carte Funciara nr. 50176 (disponibil pentru evaluator) – Plan de situatie in Anexa 2 si Plan de incadrare in zonă in Anexa 4

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- sunt informatii de piata iar prin prisma mărimii suprafeței de teren evaluat acesta nu este constructibil conform PUG Turda

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: 11.12.2018, curs de referinta comunicat de BNR – 4.6528 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 05.12.2018 in prezenta Dlui Fântână Marin, care a aratat limitele terenului. Am avut acces pentru vizualizarea proprietatii, am avut posibilitatea de a fotografia proprietatea- inagini foto sugestive prezentate in anexe.

2.8 RISCUL EVALUARII

Proprietatea evaluata are urmatoarele caracteristici:

- este de natura unei proprietati imobiliare "teren intravilan"- constructibil- suprafață redusă pentru a se incadra in limitele impuse de RLU Turda;
- este situata intr-o zona centrala a localitatii TURDA , **factorul principal de atractivitate este faptul ca terenul este plat, are geometrie si deschidere la strada dar neadecvate constructiilor- 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 : **Extrase de Carte Funciara nr. 50176 .**

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 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- domeniul privat.

3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

Zona centrala a orasului, zona mixta- de locuinte individuale si blocuri de locuinte vechi cu regim de inaltime S+P+ 1-3 nivele- preponderent- si sedii de firme, spatii comerciale, supermarket Carrefour, Penny, hoteluri, restaurante,

In zona se afla supermarketuri Carrefour (la cca. 100 m), Penny market la cca. 500 m si KAUFLAND, LIDL, PROFI (la cca, 2000 m),

In zona se afla :

- Centrul istoric al orasului – piata Republicii
- Unitati comerciale la cca 100- 300 m magazine tip ABC, spatii comerciale si prestari servicii in imediata apropiere
- Primaria Turda la cca. 500 m in Piata 1 Decembrie
- Atractii turistice : Salina TURDA (cca.5 km) , Baile Turda, Gradina Zoologica la cca. 4 km.

Institutiile 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, RAIFEISEN Banc, CEC Bank in Piata Republicii

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 centrala a orasului Turda.
- 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. Republicii)
- Spatii verzi- Parcul Municipal pe str. Războieni, Parcul Turda Noua (la cca. 700 m), 2 km.

3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII

TEREN INTRAVILAN

- Amplasare- in zona de locuinte colective, acces din curte comuna.
- Suprafata parcelei de teren $S = 20$ mp
- Deschiderea cca. 3 m, raport laturi de 1/2 : acces din Strada Republicii pe gangul imobilului
- 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 utima perioada au inceput sa faca investitii si agentii economici mai mici (firme ca Marele Alb, CSA 94, SUCCES –care a cumparat firma Roland) 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 RURDA (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 KAUFLAND.

Cei care posedea bani se asteapta la scaderea 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 - spatii comerciale/rezidentiale/administrative”**.

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 decât “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

Suprafata de teren evaluate este, in opinia mea, prea mică pentru a fi clasata 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 analiza 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, agentiile imobiliare sunt insa reticente in a da informatii asupra amplasarii exacte a parcelelor de teren.

Dintre proprietatile expuse la vanzare:

Comparabila A – Piața Romana: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/cluj/turda/teren-constructii-de-vanzare-X82S1300A>

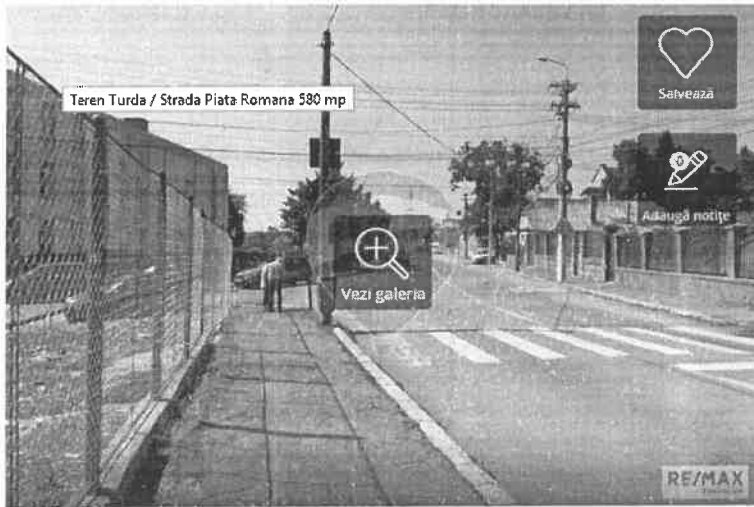
94.000 EUR

162,07 EUR/ mp

580 mp | intravilan | constructii

Anunț publicat de: Anca Deiac

Sales Associate



0371.785.580

Pentru identificare ușoară conștientă ID-ul proprietății X8251300A, de pe Imobiliare.ro

Adresa: Turda

Tip: Teren

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X8251300A găsită pe Imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile Imobiliare.ro

CERE DETALII

Detalii

REMAX EXCLUSIVE va propune spre vânzare o parcelă de teren cu suprafața de 580 mp situată în centrul localității Turda. Parcela de teren este deosebită prin prisma localizării: zona centrală în vecinătatea principalelor instituții publice, zonă cu renume la nivelul orașului Turda.

Caracteristicile urbanistice de care dispune sunt deosebite, fiind foarte permissive pentru viitoare construcții: parcela de colt cu front la două străzi a câte 25 ml.

Conform Certificat de urbanism se pot dezvolta atât construcții de tip comercial cât și rezidențial.

Toate utilitățile sunt pe parcela.

Pentru detalii suplimentare, nu ezitați să ne contactați.

Caracteristici

Suprafața teren:	580 mp	Tip teren:	construcții
Număr de etaje:	2	Clasificare teren:	Intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Comparabila B- https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-IDbRald.html?utm_source=oferte360.ro

Teren intravilan

Turda, judet Cluj Adaugat La 14:20, 11 decembrie 2018, Numar anunt: 175210835

Ofertă de	Agentie	Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata teren	2 000 m ²		
Tezaur	Reincarca si poti castiga un Samsung Galaxy Note8		

Romidia, ofera spre vanzare teren intravilan, situat in Turda, langa Dedeman, cu deschidere de 45 m la strada si utilitati in fata.

Anunturi publicate de: Agentia Romidia

Anuntul [Teren intravilan](#) este adaugat de pe Storia.ro.



Comparabila C-- https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-IDbOpep.html?utm_source=oferte360.ro



Teren de vanzare

Turda, judet Cluj Adaugat de pe telefon La 17:46, 28 noiembrie 2018, Numar anunt: 174553089

imi place 0 **Distribuie**

Salveaza anuntul **Actualizeaza anuntul**

Ce tip de **Proprietar** Extravilan / Intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **305 m²**

Telefon: **Reincarca si poti castiga un Samsung Galaxy Note8**

teren de vanzare pe strada Traian cu 305 mp și cu apa gaz canalizare lumina toate actele la zi zona centrala pret negociabil

21 000 €

Negociabil

Salveaza-ti timpul!
Cumpara prin creditul ING.

Trimite mesaj

0743 438 449

Turda, judet Cluj
Vezi pe harta

Nelu

Pe site din noi 2018

Anunturile utilizatorului

Comparabila D – vezi : https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-1DaWzGF.html?utm_source=oferte360.ro



60 000 €

Salveaza-ti timpul!
Cumpara prin creditul ING.

Trimite mesaj

0039 380 4361254

Turda, judet Cluj
Vezi pe harta

Ana

Pe site din noi 2016

Anunturile utilizatorului

Teren de vanzare

Turda, judet Cluj Adaugat La 23:26, 18 noiembrie 2018, Numar anunt: 161485241

imi place 2 **Distribuie**

Salveaza anuntul **Actualizeaza anuntul**

Ce tip de **Proprietar** Extravilan / Intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **403 m²**

Telefon: **Reincarca si poti castiga un Samsung Galaxy Note8**

Vand teren situat in Turda, strada General Dragalina numarul 51 cu suprafata de 403 mp , avand acces si de pe strada Traian . Pe teren se pot amenaja locuinte colective cu 4 nivele .

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 terenuri intravilane
- Localizare- ajustari in plus sau minus functie de amplasament- cele mai cotate sunt terenurile cu destinatie rezidentiala amplasate in centrul loc. Turda, Comparabila A este in Piata Romana- locatie comparabila – fara ajustare, Comparabila B este langa supermarket Dedeman- locatie mult mai slaba- ajustare pozitiva. Comparabila C amplasata pe str. Traian- locatie mai slaba- ajustare pozitiva. Comparabila D zona str. General Dragalina mai departata de zona centrala, acces facil dar mai slab cotata- ajustare pozitiva.
- Marimea suprafetei terenurilor- Comparabilele au fost ajustate negativ 10%-proprietatea de evaluat este teren cu suprafata redusă practic nu este construibil decit in conditiile alipirii cu proprietati cu care se poate alipi
- Frontul la strada si/sau raportul laturilor –au fost aplicate ajustari la acest nivel in functie de deschiderea la strada. Comparabilele A- D au fronturi de 12.5- 45 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
- Am avut in vedere locatia proprietatii de evaluat- curte comuna cu alti proprietari.

In baza ipotezelor prezentate anterior s-a intocmit **Anexa 4**, valoarea estimata prin comparatii de piata este in opinia mea valoarea ajustata a **Comparabilei C**, la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica, la pretul unitar de **75 EUR/mp**.

Terenurile ofertate la vanzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicite valoarea determinata este cu TVA inclus. Valoarea unitara fara TVA este 63 EUR/mp.

Valoarea terenurilor devine:

Parcela cu S= 20 mp- V= 1.260 EUR, adica cca. 5.860 Lei (rotunjit)

4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei

Extractia este o varianta a tehnicii proportiei (alocarii), 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:

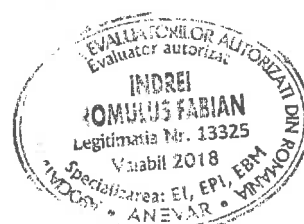
- **Parcela cu S= 20 mp- V= 1.260 EUR, adica cca. 5.860 Lei (rotunjit)**

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	Parcela cu S= 20 mp- V= 1.260 EUR, adica cca. 5.860 Lei (rotunjit)
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. 0262/2018, prin
 Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatie nr. 13325
 Expert evaluator – proprietati imobiliare
 -intreprinderi
 -bunuri mobile*

PREZENTAREA EVALUATORULUI

S.C. I R F CONSULTING S.R.L. Cluj-Napoca – isi desfasoara activitatea in domeniul evaluarilor de active (proprietati imobiliare, bunuri mobile, intreprinderi, etc.), avand in portofoliu clienti (permanenti si ocazionali) persoane fizice (peste 2000) si persoane juridice (peste 200):

- ◆ societati comerciale (peste 200);
- ◆ banci comerciale si alte institutii de creditare;
- ◆ fonduri de investitii;
- ◆ societati de lichidare/insolventa;
- ◆ firme de consultanta in domeniul fondurilor europene, studii de fezabilitate, studii de piata etc.

Societatea activeaza pe piata din Anul 1996, administrator este INDREI Romulus Fabian, iar coordonatorul lucrarilor de evaluare este ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR.

Reprezentantii (angajatii, colaboratorii) S.C. I R F CONSULTING S.R.L. au studii superioare economice/tehnice, sunt membrii ai *Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania* (ANEVAR) si dispun de urmatoarele calificari si certificari privind evaluarea:

- ◆ *Evaluarea proprietatilor imobiliare* (ANEVAR);
- ◆ *Evaluarea bunurilor mobile* (ANEVAR);
- ◆ *Evaluarea intreprinderilor* (ANEVAR);

Responsabil pentru intocmirea prezentului Raport de evaluare este ing. INDREI Romulus Fabian, evaluator autorizat proprietati imobiliare, bunuri mobile si de intrprindere, membru titular ANEVAR, legitimitatia 13325, valabila pentru anul 5.8602018.

**IRF Consulting SRL Cluj Napoca
Certificat membru Corporativ ANEVAR
Autorizatie nr. 0262 /5.8602018**



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	S=20 mp	TURDA, Str. DACIA, nr. 20, judetul Cluj
Carte funciara	UAT	TURDA



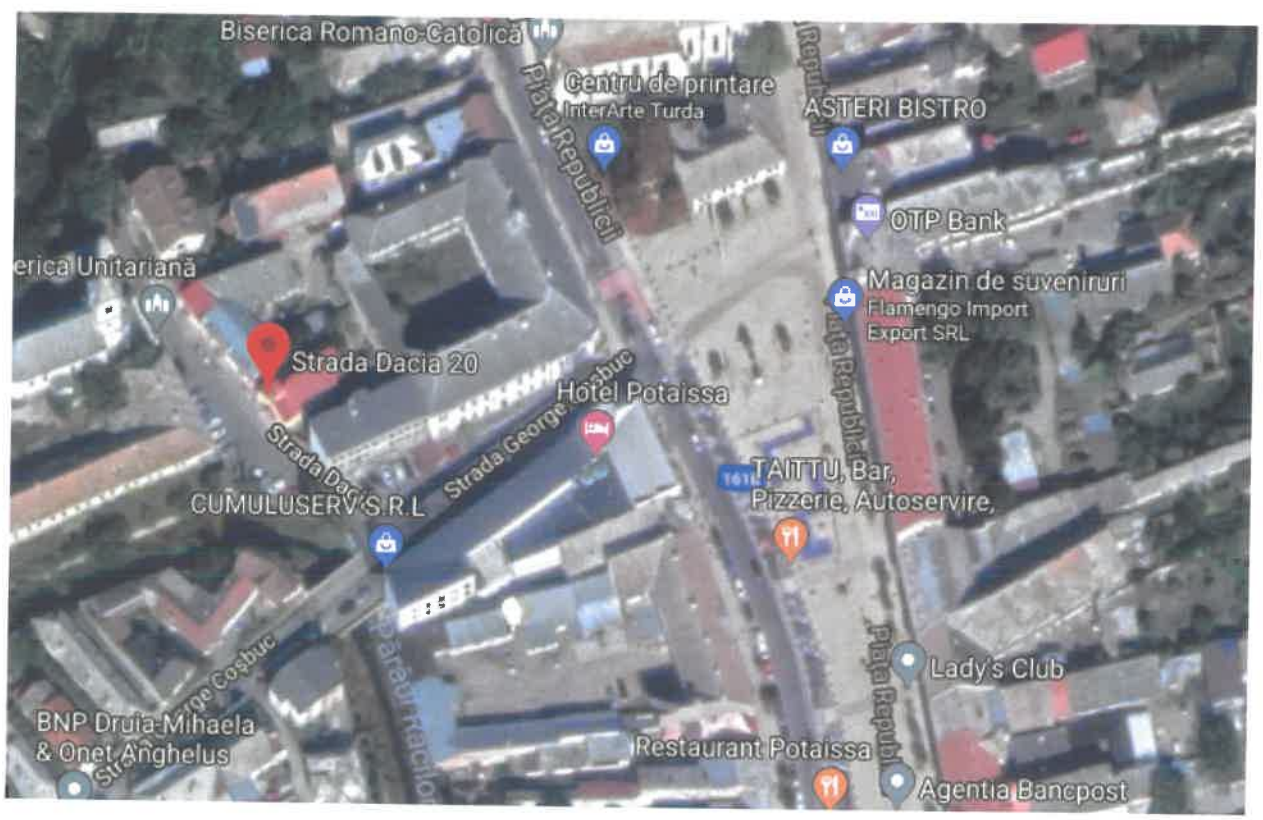
A. Date referitoare la teren

	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	Teren	20	Terenul nu este imprejmuit
Total		20	

B. Date referitoare la constructii

	Destinatia	Suprafata construita(mp)	Suprafata desfasurata(mp)	Mențiuni
Total				

Suprafata totala masurata a imobilului = 20 mp
 Suprafata din act = 20 mp

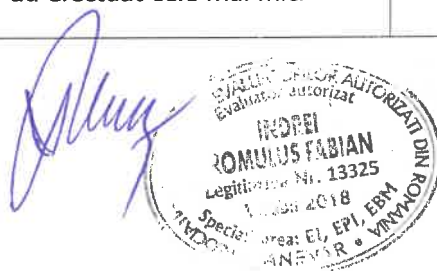


Anexa 4

EVALUAREA TERENULUI-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
ELEMENTE DE COMPARATIE	PROPRIETATE	COMPARABILE			
	SUBIECT	Comp1	Comp2	Comp3	Comp4
Suprafață - mp	20.00	580	2,000	305	403
Deschidere lot la stradă (mp)	3.50	25.00	45.00	12.50	15 ml
Preț de ofertă (EURO/mp)		162	50	69.0	148
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII					
Tipul comparabilei (Oferta / Tranzacție)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere pe piata specifica (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		-16	-5	-7	-15
Preț estimat de tranzacție (EURO/mp)		146	45	62	133
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		146	45	62	133
Restricții legale (reglementare urbanistica)	zona de locuinte si comerciale	zona de locuinte si comerciale	similare	similare	similare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		146	45	62	133
Condiții de finanțare	numerar	similare	similare	similare	similare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		146	45	62	133
Condiții de vânzare	nepartinitoare	similare	similare	similare	similare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		146	45	62	133
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente	curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		146	45	62	133
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare/Vecinătăți	Str. Lotus, 8B	Piata Romana	zona Dedeman	str. Traian	str. Dragalina
Comparativ cu subiectul		comparabila	mult mai slaba	Mai slaba	mai slaba
Cuquantum ajustare (%)		0%	40%	30%	20%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	18	19	27
Preț ajustat		146	63	81	160
CARACTERISTICI FIZICE					
Suprafața (mp)	20	580	2,000	305	403
Cuquantum ajustare (%)		-20%	0%	-5%	-20%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		-29	0	-3	-27
Destinația (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Amenajări exterioare (strazi, trotuare)	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%



Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Topografie/Relief	plat	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Utilitati disponibile	gaz, curent el. Apa-canal	similara	similara	similara	similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Forma in plan/Deschidere	dreptunghiul ara	relativ regulata, 25ml	relativ regulata,	12.5 ml	relativ regulata,
Deschidere	3.5 ml	25 ml	45 ml	medie 20 ml	medie 15 ml
Cuquantum ajustare (%)		-20%	-10%	-5%	-10%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		-29.16	-4.50	-3.11	-13.32
<i>Total Cuquantum ajustare caracteristici fizice (%)</i>		<i>-40%</i>	<i>-10%</i>	<i>-10%</i>	<i>-30%</i>
<i>Total Cuquantum ajustare caracteristici fizice (EURO/mp)</i>		<i>-58</i>	<i>-5</i>	<i>-6</i>	<i>-40</i>
Pret ajustat (EURO/mp)		87	59	75	120
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		87	59	75	120
Cuquantum ajustare totală brută absoluta (EURO)		75	28	32	81
Cuquantum ajustare totală procentuala absoluta		51.11%	61.11%	51.11%	61.11%
Numarul de ajustari					
Valoare de piata* (euro/mp)	75				
Valoare de piata*	EUR 1,490				
echivalent a	RON 6,930				
*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 (11.12.18)	4.6528







crt	ADRESA	ELEMENTE DE IDENTIFICARE	SITUATIA JURIDICA ACTUALA	ANUL DUP. CAZ AL DĂRII IN FOLOSINTA	VALOARE INVENTAR -LEI-
158.	Constructorilor nr.44 bl.B4	ap.20 S=55.59 mp.	Nr top 1180/15/S/20	1966	Valoare cladire: cf N.C. nr. 10.251/2001 si 10.255/2001
159.	Constructorilor nr.6A	11 ap.		1937	Valoare cladire: cf N.C. nr. 10.251/2001 si 10.255/2001
160.	Constructorilor nr.8 B	4 ap. si un spatiu comercial		1937	Valoare cladire: cf N.C. nr. 10.251/2001 si 10.255/2001
161.	Crisan nr.3	Ap. S=19.67 mp.+26/140 teren aferent curte S=90 mp.	Nr top 2339/1/2/2/S/II Nr top 2339/1/2/1	1905	Valoare cladire: cf N.C. nr. 10.251/2001 si 10.255/2001
162.	Crisan nr.5	Imobil cu 4 ap. din care 1 vindut Ap.1 S=54.8 mp cu teren af. S=62 mp. Ap.2 S=25.02 mp.cu teren af.S=28 mp Ap.4 S=25.99 mp.cu teren af.S=30mp Curte S=245 mp.	Cf 3130 Nr top 2340/1/1/1 Nr top 2340/1/1/II Nr top 2340/1/1/IV Nr top 2340/1/2	Dec. Cons Pop.la 1917 09.03.1970	Valoare cladire: cf N.C. nr. 10.251/2001 si 10.255/2001 Valoare teren: 4.500.000
163.	Cucului fn	Teren in S=1367mp	CF Turda 8688 Nr top 7076/2/1/1/1 Top 3132/4/2/1	D.151/50 D.218/60	Valoare cladire: cf N.C. nr. 10.251/2001 si 10.255/2001 Valoare teren 12.250.000
164.	D. Zamfirescu fn.	Teren S=104.mp	Top 3132/4/2/1	Preluat de la SC Holcim SA	41.010.000
165.	Dacia nr. 2 (in spatele judecatoriei)	Spand. vandut 2003. 2 cladiri cu 11 apartamente si un spatiu productie, cu teren aferent S=2252mp 166 = 2086	CF Turda 1760 Nr top 1046/1;1047/1; 1048/1	de la localiz. V=31/5/15/	Valoare cladire: cf N.C. nr. 10.251/2001 si 10.255/2001 Valoare teren 450.400.000
166.	Decebal nr.29 A	Curte S=91.mp.	Cf 9082 nr top 1259/2,1260/2		2.730.000
167.	Dr I Ratiu nr.100	Teren in S=974mp	CF Turda 3959 top 1710/1;1711/1	D.228/48	48.700.000
168.	Dr I Ratiu nr.103	Teren S=333 mp.	Cf 2551 nr top 2026/1,2027/1		16.650.000
169.	Dr I Ratiu nr.108	Curte S=358 mp.	Nr.top 1705/1/1,1706/1/1		17.900.000
170.	Dr I Ratiu nr.112	Curte S=179 mp.	Nr top 1703/2/1		8.950.000
171.	Dr I Ratiu nr.13	Teren in S=188mp	CF Turda 9313 Nr top 935/1;1936/1;1935/3;1936/3		37.600.000
172.	Dr I Ratiu nr.21 bl.A58	Ap. 39 S=64.28 mp. Ap.10 S=65.73mp. Ap.20 S=78.82 mp. Teren S=186 mp	CF 11067 Nr top 7295/5/S/39 Nr top 7295/5/S/10 Nr top 7295/5/S/20	1984/30.06.89	Valoare cladire: cf N.C. nr. 10.251/2001 si 10.255/2001 2.860.000 Valoare teren: 37.200.000
173.	Dr I Ratiu nr.34	Imobil cu 5 ap. din care 4 vindute Ap.4 S=111.75 mp.cu teren aferent St=128	CF5606 Nr. top 1805/1/1/2/S/IV.1806/1/1	Confiscat 1954	Valoare cladire: cf N.C. nr. 10.251/2001 si

162/100

109/100

50/100

20/100

50/100

112.500.000

1.600.000