

HOTĂRÂREA NR. 173

din data de 27.08.2020

**privind aprobarea prelungirii contractelor de concesionare nr. 84/27.09.1995 si
37/15.06.1998**

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în ședința ordinară din data de 27.08.2020;
Luând în dezbateri *proiectul de hotărâre* privind aprobarea prelungirii contractelor de concesionare nr. 84/27.09.1995 si nr. 37/15.06.1998, elaborat din inițiativa Primarului municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere *raportul de specialitate* al Serviciului Evidența Patrimoniului nr. 16826/19.08.2020 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, lit. b, art. 136, alin. 1, art. 139, alin. 1, art. 196, alin. 1, lit. a, art. 306, alin. 3 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, precum și ale Regulamentului de Organizare și Funcționare al Consiliului Local al Municipiului Turda,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă prelungirea cu o durată de 12 ani și 6 luni a contractului de concesionare cu nr. 84/27.09.1995 încheiat între Municipiul Turda și Ilea Dumitru Dan, având ca obiect terenul în suprafață de 11,07 mp, situat din punct de vedere administrativ în Turda, str. Aviatorilor nr. 12G.

Art. 2. Se aprobă prelungirea cu o durată de 11 ani a contractului de concesionare cu nr. 37/15.06.1998 încheiat între Municipiul Turda și Ilea Dumitru Dan, având ca obiect terenul în suprafață de 35 mp, situat din punct de vedere administrativ în Turda, str. Aviatorilor nr. 12 G.

Art. 3. Prelungirea devine operantă începând cu data de expirare înscrisă în contracte.

Art. 4. Redevența aferentă contractului de concesionare nr. 84/27.09.1995 este de 1.700 lei, conform Raportului de evaluare nr. 112/16.07.2020 întocmit de către S.C. IRF Consulting SRL.

Art. 5. Redevența aferentă contractului de concesionare nr. 37/15.06.1998 este de 5.420 lei, conform Raportului de evaluare nr. 112/16.07.2020 întocmit de către S.C.IRF Consulting SRL.

Art. 6. 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. 7. Facturarea, urmărirea și încasarea contravalorii contractelor se va face de către Direcția Impozite și Taxe din cadrul Primăriei Municipiului Turda.

Art. 8. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului general al municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituției Prefectului Județului Cluj, precum și Direcției Impozite și Taxe Locale și Serviciului Evidența Patrimoniului, în vederea ducerii la îndeplinire, beneficiarului, 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,

Cordiș Lucian



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL municipiului TURDA,
Jr. Elena Mihaela Mărginean

VOTURI : pentru 18
împotrivă -
abțineri -

Numărul total al consilierilor în funcție este 19.

Numărul consilierilor participanți la vot este 18.

Serviciul Evidenta Patrimoniu

Nr.16826/19.08.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotarare il constituie aprobarea prelungirii contractelor de concesiune cu nr.84/27.09.1995 si nr. 37/15.06.1998 , incheiate intre Municipiul Turda si Ilea Dumitru Dan, avand ca obiect imobilele teren in suprafata de 11,07 mp, respectiv 35 mp, situate din punct de vedere administrativ in Turda, str. Aviatorilor nr. 12 G, asupra carora a fost edificat un spatiu comercial.

Contractul de concesiune nr. 84/27.09.1995 a fost incheiat pentru o durata de 25 ani, constructia executata avand destinatia de comert alimentar. Cat priveste contractul de concesiune nr. 37/15.06.1998, acesta a fost incheiat initial cu SC RODANIO SRL pentru o durata de 22 ani, in vederea construirii unei terase, iar ulterior, prin Actul additional de cesiune nr. 1/23.05.2007, a fost transcris pe Ilea Dumitru Dan, ca urmare a desfiintarii societatii.

Conform certificatului de nomenclatura stradala nr. 11612/15.06.2020, terenul obiect al concesiunii este situat administrativ in Turda, str. Aviatorilor nr. 12 G.

Conform pct.III din actul additional de cesiune, la expirarea duratei si implicit a contractului de concesiune, concesiionarul poate cere prelungirea contractului pe o perioada egala cu cel mult jumatate din durata initiala. In acelasi sens sunt si prevederile art.306 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit caruia contractul de concesiune de bunuri proprietate publica poate fi prelungit prin acordul de vointa al partilor, incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 de ani.

Intrucat concesiionarul a solicitat prelungirea contractelor de concesiune, conform cererii cu nr.12112/16.06.2020, propunem aprobarea prelungirii acestora pe o durata de 12 ani si 6 luni, respectiv pe o durata de 11 ani, care va curge de la data expirarii inregistrata in contracte.

Mentionam faptul ca redeventa datorata in baza contractelor de concesiune a fost achitata integral, asa cum rezulta din adeverintele cu nr. 442/03.02.2009 si nr.501/06.02.2009, iar obligatiile fata de bugetul local pentru imobilele teren ce fac obiectul concesiunii au fost de asemenea indeplinite.

In baza raportului de evaluare cu nr.112/16.07.2020 intocmit de catre IRF Consulting SRL, redeventa aferenta contractului de concesiune nr. 84/27.09.1995 este de 1.448 lei iar redeventa aferenta contractului de concesiune nr. 37/15.06.1998 este de 4.562 lei.

Plata redeventei se va face trimestrial, in rate egale, pe o durata de 1 an de la momentul semnarii actului additional 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 dezbatare si aprobare proiectul de hotarare in forma prezentata, intrucat indeplineste prevederile legale.

Coordonator serviciu,
Bianca Raluca Vascan

VIZA S.A.P.L.

Intocmit: lex./Ioana Bercea

REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie aprobarea prelungirii contractelor de concesiune cu nr.84/27.09.1995 și nr. 37/15.06.1998, încheiate între Municipiul Turda și Ilea Dumitru Dan, având ca obiect imobilele teren în suprafața de 11,07 mp, respectiv 35 mp, situate din punct de vedere administrativ în Turda, str. Aviatorilor nr. 12 G, asupra cărora a fost edificat un spațiu comercial.

Contractul de concesiune nr. 84/27.09.1995 a fost încheiat pentru o durată de 25 ani, construcția executată având destinația de comerț alimentar. Cât privește contractul de concesiune nr. 37/15.06.1998, acesta a fost încheiat inițial cu SC RODANIO SRL pentru o durată de 22 ani, în vederea construirii unei terase, iar ulterior, prin Actul adițional de cesiune nr. 1/23.05.2007, a fost transcris pe Ilea Dumitru Dan, ca urmare a desființării societății.

Conform certificatului de nomenclatură stradală nr. 11612/15.06.2020, terenul obiect al concesiunii este situat administrativ în Turda, str. Aviatorilor nr. 12 G.

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

Intrucât concesionarul a solicitat prelungirea contractelor de concesiune, conform cererii cu nr.12112/16.06.2020, propun aprobarea prelungirii acestora pe o durată de 12 ani și 6 luni, respectiv pe o durată de 11 ani, care va curge de la data expirării înscrise în contracte.

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

**PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA,
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI**



Catre :

Primaria Municipiului Turda**Referitor:**

Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, strada Aviatorilor, nr. 12G., jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al PRIMARIEI Turda.

Pct.2 – scopul evaluarii -estimarea valorii de piata in vederea concesiionării sau vânzarea-terenului incadrat in Domeniul privat al Primariei Turda – obiect al Contractului de Concesionare nr. 84/27.09.1995 și Contractului de Concesionare nr. 37/15.06.1998 cu persoană fizică ILEA Dumitru Dan- domiciliat in Turda, str. Gen. Dragalina, nr. 1, apt. 36

Client/ Utilizator : Primaria Municipiului Turda.

In conformitate cu solicitarea Dvs, pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea in data de 13.07.2020, in mun. Turda, strada Aviatorilor, nr. 12G, jud. Cluj, in prezenta Dea Bianca VĂSCAN , reprezentantul Primăriei Turda.

Proprietatea de evaluat:

- Teren intravilan.

Teren intravilan		Suprafața-mp	Extras CF
Parcela 1	str. Aviatorilor, nr. 12G	11.07	nedisponibil
Parcela 2	str. Aviatorilor, nr. 12G	35	nedisponibil

A fost analizat amplasamentul si starea terenului de evaluat avand acces pe proprietate si au fost facute fotografii. Nu au fost facute masuratori ale dimensiunilor, suprafata de calcul este cea inregistrata in Contractele de concesiune- in Anexa 1 și Anexa 1.1.

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 16.07.2020.

Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.

Abordarea prin comparatii de piata:

1. Valoarea de piata a terenului:

Parcela 1 cu S= 11.07 mp- V= 298 EUR, adica cca. 1.448 Lei (rotunjit)

Parcela 2 cu S= 35 mp- V= 942 EUR, adica cca. 4.562 Lei (rotunjit)

***Valoarea de piata nu include valoarea TVA**

Ipoteze:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in raport
- valorile au fost estimate tinand seama de conditiile pietei la data evaluarii si cadrul legislativ general referitor la tranzactiile proprietatilor
- valorile sunt estimate in baza starii proprietatii la data evaluarii
- valorile se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia constatata la data inspectarii
- cursul de referinta pentru conversia in valuta este 4.8429 LEI/EUR.

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

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

Expert evaluator – proprietati imobiliare

-intreprinderi

-bunuri mobile



Declaratie de conformitate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de SC I R F Consulting SRL Cluj Napoca , membru corporativ ANEVAR, certificat nr. 0262/2020 , prin angajatul sau ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR- leg.13325, pentru proprietatea imobiliara **TEREN INTRAVILAN, amplasat in municipiul Turda, Str. Aviatorilor, nr. 12G, 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
16.07.2020

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Turda, Str. Aviatorilor, nr. 12G.. 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

Iulie 2020

CUPRINS

Declaratie de conformitate	3
CAPITOLUL I INTRODUCERE.....	6
1.1 REZUMAT	6
1.2 CERTIFICARE	7
CAPITOLUL 2- PREMISELE EVALUARII.....	7
2.1 IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE.....	7
2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII	8
2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	8
2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE.....	9
2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA.....	9
2.6 MODALITATI DE PLATA.....	9
2.7 INSPECTIA PROPRIETATII	9
2.8 RISCUL EVALUARII	9
2.9 SURSE DE INFORMATII.....	10
2.10 RESTRICTII DE UTILIZAR, DIFUZARE SI PUBLICARE	10
CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR.....	10
3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.....	10
3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI.....	10
3.3 TIPUL ZONEI	11
3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII.....	11
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	11
CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE	12
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE	12
4.2 EVALUAREA TERENULUI	13
4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata	13
4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei.....	16
4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE.....	17

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Contract de concesiune parcela de 11.07 mp
ANEXA nr. 1.1:	Contract de concesiune parcela de 35 mp
ANEXA nr. 1.2:	Intenția de cumpărare a terenurilor concesionate
ANEXA nr. 2:	Plan de încadrare în zona
ANEXA Nr. 3:	Determinarea valorii de piață prin comparatii de piață
ANEXA Nr. 4	Fotografii

CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 REZUMAT

aferent raportului nr 112 din 16.07.2020

1. EVALUATOR Legitimatie ANEVAR Evaluator autorizat Parafa	SC IRF CONSULTING SRL Membru corporativ ANEVAR –autorizatia nr. 0262/2020 INDREI ROMULUS FABIAN 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 Sediu	Persoana juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Judetul Cluj, Romania Telefon: 0264313160 Fax: 0264317081
UTILIZATORUL RAPORTULUI	PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA
3. PROPRIETATEA EVALUATA Proprietar Adresa proprietatii Conditii limitative deosebite	Proprietate compusa din:-TEREN INTRAVILAN-:suprafata totala: 11.07 mp + 35 mp In ANEXA 3 este prezentat Planul de incadrare in zona a imobilului. Statul roman si in administrarea PRIMARIEI Turda- - domeniul privat ▪ mun. Turda, strada Aviatorilor, nr. 12G. 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	2. Valoarea de piata a terenului: Parcela cu S= 11.07 mp- V= 298 EUR, adica cca. 1.448 Lei (rotunjit) Parcela cu S= 35 mp- V= 942 EUR, adica cca. 4562 Lei (rotunjit)

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



1.2 CERTIFICARE

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

- Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 13.07.2020.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 IPOTEZE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își 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 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 verficator (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 16.07.2020.
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
8. *Prin prisma suprafeței mici a terenului valoarea de piață se estimeaza la valoarea de piață a terenurilor construibile din zona analizata*

2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII- teren intravilan amplasat in Turda, Str. Aviatorilor, nr. 12G.,

SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan-situat in municipiul Turda, strada Aviatorilor, nr. 12G., jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al PRIMARIEI Turda

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

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Proprietatea- teren intravilan inregistrat la Cartea Funciara – extras CF nedisponibil

Suprafata teren

- Parcela 1- S= 11.07 mp
- Parcela 2- S= 35 mp

Pe teren exista o constructie cu destinatie de spatii comerciale, constructie cu caracter definitiv- fundatii din beton, zidarie din caramida la parapet de 1.0 m si cadre metalice si inchidere perimetrala cu panouri tip sandwich.

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 roman si in administrarea PRIMARIEI MUNICIPIULUI TURDA- domeniul privat.**
- Dreptul de proprietate : DEPLIN,

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

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: 16.07.2020, curs de referinta comunicat de BNR – 4.8429 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, daca e cazul.

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 13.07.2020 in prezenta Dea Bianca VĂSCAN, care a aratat limitele terenului. Am avut acces pentru vizualizarea proprietatii, am avut posibilitatea de a fotografia proprietatea- imagini foto sugestive prezentate in anexe.

2.8 RISCUL EVALUARII

Proprietatea evaluata are urmatoarele caracteristici:

- este de natura unei proprietati imobiliare "teren intravilan"- neconstruibil- suprafata redusă pentru a se incadra in limitele impuse de RLU Turda;
- este situata intr-o zona centrala a cartierului MICRO 1 si semicentrala a localitatii TURDA , **factorul principal de atractivitate este faptul ca terenul este plat, are geometrie si deschidere la strada dar neadecvate construirii- suprafata 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 : **Contract de concesiune**.

2.10 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorilor, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Procedura de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspectia bunurilor imobile
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.

Descrierea juridică:

Dobândirea:

- Prin LEGE:
- Proprietar Municipiul Turda- domeniul privat.

3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

Zona centrală a cartierului MICRO 1, semicentrală a orașului- zona mixtă- de locuințe individuale și blocuri de locuințe- preponderent- și sedii de firme, spații comerciale,

În zona se află supermarketuri LIDL (la cca. 600 m) și KAUFLAND (la cca, 400 m), supermarket al SC CSA94, supermarket PROFI la 100 m, spații comerciale la parterul blocurilor din imediată apropiere.

În zona se află :

- Centrul orașului la cca. 2 km
- Unități comerciale la cca 100 m-200 m, magazine tip ABC, spații comerciale și prestări servicii în imediată apropiere și în centrul orașului, cca. 2 km
- Atracții turistice : Salina TURDA (cca.5 km) , Baile Turda, Grădina Zoologică la cca. 4 km.

Instituii de cult- se află în apropiere

Unități medicale- în centrul orașului și cabinete medici de familie în cartierele MICRO I- III

Sedii de bănci- la cca 200- 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. 150- 200 m (pe str. Calea Victoriei)
- Spatii verzi- Parcul MICRO 1 la cc. 0,2 km.

3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII

TEREN INTRAVILAN

- Amplasare- in zona de locuinte colective – blocuri cu P+4E pina la P+ 8E (pe Calea Victoriei).
- Suprafata parcelei de teren $S = 11.07$ mp
- Deschiderea la 2 fronturi : Strada Aviatorilor si alei intre Complexul comercial si blocuri de locuinte
- Relief- teren plat
- Tip drum acces: drum public asfaltat.

3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pietei

Piata imobiliara a fost definita ca fiind interactiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, prin potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chirieasilor. 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 construiabil, 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.

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 agenții 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 afluxul de turiști datorat SALINEI RURDA (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.

Prețurile de oferta pentru terenuri similare sunt cuprinse în intervalul 25-50 euro/mp funcție de amplasarea în cadrul localității, regimul de construire permis, suprafața, de deschidere la artere de circulație, de așezare față de drum principal și de utilitățile existente.

Echilibrul pieței

Ținând seama de aspectele prezentate mai sus, se poate concluziona că piața proprietăților imobiliare specifice proprietății analizate este "piața slab activă", **oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere- piața a cumpărătorilor**

REZULTATUL CERCETĂRII: posibilă diminuare a prețurilor în perioada imediat următoare datorită crizei pandemice de la această dată.

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” sau “spații comerciale de tip stradal”**.

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 spatiu 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 parcelor 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 cîteva oferte la vinzare in mica publicitate sau la agentii imobiliare din Turda si Cluj- Napoca, agentii care opereaza in zona municipiului Turda. Referintele asupra parcelor expuse la vinzare sunt sumare, pentru amanunte au fost contactati ofertantii, agentii imobiliare sunt insa reticente in a da informatii asupra amplasarii exacte a parcelor de teren.

Dintre proprietatile expuse la vanzare:

Comparabila A : <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-IDbxleO.html#ba2a494a29>



Vanzator



cordosluci35

Pe site din mai 2023

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0759 593 856

Loc de intalnire

Turda, Judet Cluj



Vand teren intravilan la drum cu toate utilitățile zonă Turda noua

25 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **800 m²**

Descriere

Vand teren intravilan la drum pe strada gheorghe baritiu spre iesire către sândulesti, front la drum 17m parcela, la cerere se vinde mai mult, merită vazut

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

Adaugat de pe telefon La 11:06, 21 iunie 2020 Vizualizat: 1211 Numer anunt: 203550439

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

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

Turda, Cluj

50 EUR



Felicia

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

1/2



Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	700
Front stradal (metri)	16	Utilități	Da

✓ Preț negociabil

Oferta exceptionala situata intr-o zona cu potential. Va facem cunoscuta o oferta de vanzare a

unui teren intravilan cu CF, in suprafata de 700 mp in cartierul Poiana, pe strada Campiei la principala-DN15, Turda. Utilitatile sunt la marginea terenului-strada: curent, apa, gaz, canalizare. Are front la strada aproape 16m. Terenul chiar daca e situat la principala langa statia de autobus, spalatorie, magazine, scoali, e pozitionat intr-o zona linistita. Daca va place aceasta oferta nu ezitati sa ne contactati telefonic la numarul de telefon: 0745241616.



Energia care intervine
O energie verde care intervine
de urgenta in conditii de avarie
la instalatiile din casa



MAI MULT

Comparabila C– <https://www.storia.ro/oferta/proprietar-teren-pt-garaj-sau-constructie-IDgy3M.html#ab6da9c15a>

« Inapoi la cautare » Teren de Vanzare » Cluj » Turda » Proprietar ,teren pt garaj sau constructie

Proprietar ,teren pt garaj sau constructie

Cluj (judet), Turda

39 €
0 €/m²

Teren	
Suprafata	196 m²
Tip	Teren
Statut	Proprietar



Date tehnice	
Suprafata	196 m²
Tip	Teren
Statut	Proprietar
Adresa	Dragalina, in spatele blocului F30 de pe Dragalina, teren pentru constructie sau lotizabil pentru garaje
Coordonate	46° 45' 00" N, 23° 45' 00" E



catalin
0723 554 027

Numele Tau *

E-mail *

Adresa de e-mail *

Sunt interesat de aceasta proprietate si
as dori sa obtin mai multe informatii
inaltze de a efectua o vizita. Multumesc!

Administatorul acestor date este S.C. OLX
Online Services S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

Vreau sa primesc oferte similare

1/6

39 €

196 m²

Cluj (judet), Turda

Suprafata teren (m²): 196 m²

Descriere anunt

Terenul se vinde fara garajele din poza, ele au fost demolate deja

Zona Ratiu - Dragalina, in spatele blocului F30 de pe Dragalina, teren pentru constructie sau lotizabil pentru garaje

18,6m x 10,5m=196mp.

Toate actele pregatite pentru vanzare, cadastru, intabulare , certificat de urbanism.

Comparabila D – <https://lajumate.ro/loc-de-casa-560mp-8961855.html>

Teren Loc de casa 560mp Turda

Turda, Cluj

28.000 EUR



olt lucian



0722344806



TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



Salvează
anuntul

lajumate.ro

Zona	Micro 1	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	560

vand loc de casa in Turda 560 m2,
front la strada 16m si lungime
35m, toate utilitatile in fata portii,
drum asfaltat si iluminat stradal, gard solid, situat in zona Poiana la 1,5 km
de Kaufland si Lidl.Pret negociabil.



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 pe str. Sandulesti - ajustare pozitivă- mult mai slab cotată, Comparabila B este in zona Poiana- central- usor mai slab cotata- ajustare pozitiva 5%. Comparabila C amplasata pe str. Gen. Dragalina- mai bine cotata dar terenul nu este construibil decit pentru garaje (locuri de parcare)- ajustare negativa, Comparabila D zona in zona Poiana- central- usor mai slab cotata- ajustare pozitiva 5%.
- Marimea suprafetei terenurilor- Comparabilele au fost ajustate negativ 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- negative 5-10%.
- 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 3**, 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 **32 EUR/mp**.

Terenurile oferitate la vanzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicit valoarea determinata este cu TVA inclus. Valoarea unitara fara TVA este V= 26.90 EUR/mp

Valoarea terenurilor devine:

Parcela 1 cu S= 11.07 mp- V= 298 EUR, adica cca. 1.448 Lei (rotunjit)

Parcela 2 cu S= 35 mp- V= 942 EUR, adica cca. 4.562 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 1 cu S= 11.07 mp- V= 298 EUR, adica cca. 1.448 Lei (rotunjit)

Parcela 2 cu S= 35 mp- V= 942 EUR, adica cca. 4.562 Lei (rotunjit)

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 1 cu S= 11.07 mp- V= 298 EUR, adica cca. 1.448 Lei (rotunjit) Parcela 2 cu S= 35 mp- V= 942 EUR, adica cca. 4.562 Lei (rotunjit)
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	Abordarea prin Comparatii de piata
*Valoarea de piata <u>nu include valoarea TVA</u>	

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





EVALUAREA TERENULUI-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
ELEMENTE DE COMPARATIE	PROPRIETAT E	COMPARABILE			
	SUBIECT	Comp1	Comp2	Comp3	Comp4
Suprafață - mp	11.07	800	700	196	560
Deschidere lot la stradă (mp)	4.00	17.00	16.00	10.50	16 ml
Preț de ofertă (EURO)		25,000	35,000	7,644	28,000
Preț de ofertă (EURO/mp)		31	50	39.0	50
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
Tipul comparabilei (Oferta / Tranzactie)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere pe piata specifica (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		-3	-5	-4	-5
Preț estimat de tranzactie (EURO/mp)		28	45	35	45
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)		28	45	35	45
Restricții legale (reglementare urbanistica)	blocuri locuinte -comerciale	zona de case si blocuri	zona de locuinte	zona de blocuri locuinte	zona de locuinte
Cuquantum ajustare (%)		-5%	-10%	0%	-10%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		-1	-5	0	-5
Preț ajustat (EURO/mp)		27	41	35	41
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)		27	41	35	41
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)		27	41	35	41
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)		27	41	35	41
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATI					
Localizare/Vecinătăți	Str.Aviatorilor	Str.Ion Ratiu- spre Sandulesti	zona Poiana-central	linga Bloc locuinte- Dragalina	zona Poiana-central
Comparativ cu subiectul		mai slaba	usor mai slaba	mai buna	usor mai slaba
Cuquantum ajustare (%)		30%	5%	-10%	5%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		8	2	-4	2
Preț ajustat		35	43	32	43
CARACTERISTICI FIZICE					
Suprafața (mp)	11.07	800	700	196	560

Cuquantum ajustare (%)		-10%	-10%	5%	-10%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		-3	-4	2	-4
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	alee 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	dreptung.	poligonal a	dreptunghiula ra	dreptunghiula ra	dreptunghiula ra
Deschidere, raportul laturilor	4 ml	17 ml	16 ml	10.5 ml	16 ml
Cuquantum ajustare (%)		-10%	-10%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (EURO/mp)		-2.67	-4.05	-1.76	-2.03
<i>Total Cuquantum ajustare caracteristici fizice (%)</i>		-20%	-20%	0%	-15%
<i>Total Cuquantum ajustare caracteristici fizice (EURO/mp)</i>		-5	-8	0	-6
Preț ajustat (EURO/mp)		29	34	32	36
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
Preț ajustat (EURO/mp)		29	34	32	36
Cuquantum ajustare totală brută absolută (EURO)		15	15	11	18
Cuquantum ajustare totală procentuala absolută		52.50%	32.50%	31.11%	39.11%
Numarul de ajustari					
Valoare de piata* (euro/mp)	26.90				
Valoare de piata* Parcela 1	EUR 298				
echivalent a	1.448 LEI				
Parcela 2	EUR 942				
echivalent a	4.562 lei				
*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 (16.07.2020)	4.8429



