ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A NR. 174

din data de 27.08.2020

privind aprobarea prelungirii contractului de concesionare nr. 90/14.11.1995

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în şedinţa ordinară din data de 27.08.2020;

Luând în dezbatere ***proiectul de hotărâre*** privind aprobarea prelungirii contractului de concesionare nr. 90/14.11.1995, elaborat din iniţiativa Primarului municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere *raportul de specialitate* al Serviciului Evidenţa Patrimoniu nr. 16817/19.08.2020 şi *avizul* Comisiei de specialitate nr. 3 – pentru *urbanism şi amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public şi privat, protecţia mediului şi investiţii* a Consiliului Local al Municipiului Turda;

Ţinând seama de dispoziţiile 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 Ordonanţă de Urgenţă nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, precum şi ale Regulamentului de Organizare şi Funcţionare a Consiliului Local al Municipiului Turda,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1. Se aprobă prelungirea cu o durata de 12 ani şi 6 luni a contractului de concesionare cu nr. 90/14.11.1995 încheiat între Municipiul Turda şi Glod Alin, având ca obiect terenul în suprafaţă de 14 mp, aparţinând domeniului privat al municipiului Turda, parte din imobilul înscris în CF nr. 52060 Turda, prevăzut cu nr. top. 3147/3, situat din punct de vedere administrativ în Turda, str. Ştefan cel Mare nr. 4-6.

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

Art. 3. Redevenţa pentru suprafaţa concesionată este de 2410 lei, conform Raportului de evaluare nr. 12/29.01.2020 întocmit de către S.C. IRF Consulting SRL. Plata redevenţei se va face trimestrial, în rate egale, pe o durata de 1 an de la momentul semnării actului adiţional de prelungire a contractului. Plata redevenţei se face până în ultima zi lucrătoare pentru trimestrul în curs. Neplata la termen a redevenţei atrage o majorare de întarziere de 1% calculată pentru fiecare lună sau fracţiune de lună începând cu ziua imediat următoare termenului de scadenţă. La începutul fiecărui an calendaristic, redevenţa va fi actualizată cu indicele de inflaţie.

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

Art. 5. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului general al municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituţiei Prefectului Judeţului Cluj, precum şi Direcţiei Impozite şi Taxe Locale şi Serviciului Evidenţa Patrimoniului, în vederea ducerii la îndeplinire, şi beneficiarului, şi se aduce la cunoştinţă publică prin afişare la sediul Consiliului Local Turda şi postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREŞEDINTE DE SEDINŢĂ,
Cordiş Lucian

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL municipiului TURDA,
Jr. Elena Mihaela Mărginean

VOTURI : pentru 17
împotrivă -
abţineri -

Numărul total al consilierilor în funcţie este 19.
Numărul consilierilor participanti la vot este 17.

Primăria
Municipiului Turda

www.primariaturda.ro contact@primariaturda.ro
0264 313 160 0264 317 081
P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Jud. Cluj

Serviciul Evidenta Patrimoniu **Nr.16817/19.08.2020**

RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotarare il constituie aprobarea prelungirii cu o durata de 12 ani si 6 luni a contractului de concesionare nr.90/14.11.1995 incheiat intre Municipiul Turda si Glod Alin, avand ca obiect terenul in suprafata de 14 mp, apartinand domeniului privat al municipiului, identificat partial in CF nr. 52060 Turda, prevazut cu nr. top. 3147/3, si situat din punct de vedere administrativ in Turda, str.Stefan cel Mare nr. 4-6.

Initial, contractul de concesionare nr. 90/14.11.1995 a fost incheiat intre mun. Turda si SC DANA N V COFETARIE, avand ca obiect terenul in suprafata de 14 mp situat in Turda, str. Stefan cel Mare nr. 4-6. Durata contractului de concesionare a fost stabilita pentru 25 ani.

Ulterior, in baza cererii nr. 3958/20.10.2008, contractul a fost transcris in favoarea lui Glod Alin, in baza actului aditional de cesiune nr. 1/ 23.10.2008, ca urmare a dobandirii constructiei edificate pe acest teren de la SC FAVI PROD COM SRL, conform procesului verbal de adjudecare incheiat la data de 16.10.2008 si a facturii fiscale nr. 7602496/16.10.2008. Societatea comerciala FAVI PROD COM SRL a dobandit constructia de la concesionarul initial, respectiv SC DANA NV COFETARIE, conform facturii fiscale nr. 2305321/20.03.2001.

Conform pct.III din actul aditional de cesiune, la expirarea duratei si implicit a contractului de concesionare, concesionarul poate cere prelungirea contractului pe o perioada egala cu cel mult jumatate din durata initiala. Intrucat concesionarul a solicitat prelungirea concesiunii in cadrul termenului de valabilitate al contractului, conform cererii cu nr.3382/12.02.2020, propunem aprobarea prelungirii acestuia cu o durata de 12 ani si 6 luni, care va curge de la data expirarii inscrisa in contract.

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

Mentionam faptul ca redeventa datorata in baza contractului de concesionare a fost achitata integral, asa cum rezulta din adeverinta cu nr. 253/III/E din 18.08.2020, iar obligatiile fata de bugetul local pentru imobilul teren ce face obiectul concesiunii au fost de asemenea indeplinite.

In baza raportului de evaluare cu nr. 12/29.01.2020 intocmit de catre IRF Consulting SRL, redeventa pentru suprafata concesionata este de 2410 lei. Plata redeventei se va face trimestrial, in rate egale, pe o durata de 1 an de la momentul semnarii actului aditional de prelungire a contractului. Plata redeventei se va face pana in ultima zi lucratoare pentru trimestrul in curs. Neplata la termen a redeventei atrage o majorare de intarziere de 1% calculata pentru fiecare luna sau fractiune de luna incepand cu ziua imediat urmatoare termenului de scadenta.La inceputul fiecarui an calendaristic, redeventa va fi actualizata cu indicele de inflatie.

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

Coordonator serviciu,
Bianca Raluca Vascan

VIZA S.A.P.L.

Intocmit:Ioana Bercea /1ex.

Primăria
Municipiului Turda

www.primariaturda.ro contact@primariaturda.ro
0264 313 160 0264 317 081
P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Jud. Cluj

REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului proiect de hotarare il constituie aprobarea prelungirii cu o durata de 12 ani si 6 luni a contractului de concesionare cu nr.90/14.11.1995 incheiat intre Municipiul Turda si Glod Alin, avand ca obiect terenul in suprafata de 14 mp, apartinand domeniului privat al municipiului, identificat partial in CF nr. 52060 Turda, prevazut cu nr. top. 3147/3 si situat din punct de vedere administrativ in Turda, str.Stefan cel Mare nr. 4-6.

Initial, contractul de concesionare nr. 90/14.11.1995 a fost incheiat intre mun. Turda si SC DANA N V COFETARIE, avand ca obiect terenul in suprafata de 14 mp situat in Turda, str. Stefan cel Mare nr. 4-6, durata contractului de concesionare fiind stabilita pentru 25 ani.

Ulterior, in baza cererii nr. 3958/20.10.2008, contractul a fost transcris in favoarea lui Glod Alin, in baza actului aditional de cesiune nr. 1/ 23.10.2008, ca urmare a dobandirii constructiei edificate pe acest teren .

Conform pct.III din actul aditional de cesiune, la expirarea duratei si implicit a contractului de concesionare, concesionarul poate cere prelungirea contractului pe o perioada egala cu cel mult jumatate din durata initiala. Intrucat petentul a solicitat prelungirea concesiunii in cadrul termenului de valabilitate al contractului, conform cererii cu nr.3382/12.02.2020, propun aprobarea prelungirii acestuia cu o durata de 12 ani si 6 luni, care va curge de la data expirarii inscrisa in contract.

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

PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA,
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI

IRF CONSULTING SRL C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96
Cluj-Napoca, Str. 21 Decembrie, nr. 135,ap. 18 tel : 0722- 98 38 84
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2020

Catre :

Primaria Municipiului Turda

Referitor:
Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, strada Ștefan Cel Mare, nr. 4-6., 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 : Primaria Municipiului Turda.

In conformitate cu solicitarea Dvs, pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea in data de 23.01.2020, in Oras Turda, strada Ștefan Cel Mare, nr. 4-6, jud. Cluj, in prezenta Dlui Fântână Marin , reprezentantul Primăriei Turda.

Proprietatea de evaluat:
- **Teren intravilan-** in suprafata de 14.00 mp , inscrisa in Cartea Funciara nr. 52060 – BCPI Turda,.

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

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

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

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2018	**1. SEV 100 – Cadrul general (IVSCadrul general)** **2. SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)** **3. SEV 102 – Implementare (IVS 102)** **4. SEV 103 – Raportare (IVS 103)** **5. SEV 104- Tipuri ale valorii** **6. SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)** **7. SEV 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.**

ASOCIAȚIA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
INCREI ROMULUS FABIAN
Legitimația Nr. 13325
Valabil 2020
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator este 29.01.2020.

Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.

Abordarea prin comparatii de piata:

- **Valoarea de piata a terenului:**
  - **Parcela cu S= 14.00 mp- V= 505 EUR, adica cca. 2.410 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 4.7769 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

SOCIETATEA COMERCIALĂ IRF CONSULTING S.R.L. CLUJ-ROMÂNIA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
INDREI ROMULUS FABIAN
Legitimația Nr. 13325
Valabil 2020
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

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, Ștefan Cel Mare, nr. 4-6., 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
29.01.2020



IRF CONSULTING SRL C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96
Cluj-Napoca, Str. 21 Decembrie, nr. 135,ap. 18 tel : 0722- 98 38 84
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2020

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Turda, Stefan Cel Mare, nr. 4-6. 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

Ianuarie 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 VALORIIESTIMATE 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 9
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 RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE 18
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 12 din 29.01.2020

1.	**EVALUATOR**	**SC IRF CONSULTING SRL**
	Legitimatie ANEVAR	**Membru corporativ ANEVAR –autorizatia nr. 0262/2020**
	Evaluator autorizat	**INDREI ROMULUS FABIAN**
	Parafa	**Nr. 13325 – valabila 2019**
	Adresa evaluatorului	▪ **Orasul: CLUJ-NAPOCA** ▪ **Strada 21 Decembrie, nr. 135, apartament 18** ▪ **Telefon 0722- 983 884,** ▪ **E-mail: irfcons@yahoo.com**
2.	**CLIENT**	**Persoana juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA**
	Sediu	P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Judetul Cluj, Romania Telefon: 0264313160 Fax: 0264317081
	UTILIZATORUL RAPORTULUI	**PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA**
3.	**PROPRIETATEA EVALUATA**	**Proprietate compusa din:-TEREN INTRAVILAN-:suprafata totala: 14.00 mp .** **In ANEXA 2 este prezentat Planul de amplasament si delimitare a imobilului.**
	Proprietar	**PRIMARIA Turda- - domeniul privat**
	Adresa proprietatii	▪ **Oras Turda, strada Ștefan Cel Mare**
	Conditii limitative deosebite	**Estimarea valorii de piata a terenului se face in ipoteza ca terenul nu este grevat de sarcini si este tranzactionabil pe piata**
4.	**DECLARAREA VALORII** **VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA prin COMPARATIEI DIRECTE**	• **Valoarea de piata a terenurilor: Parcela cu S= 14.00 mp- V= 505 EUR, adica cca. 2.410 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 in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

- Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimarile 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 23.01.2020.
- 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 verificator, 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 micsora 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 efectuarii 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 29.01.2020.
2. Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara.
3. Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat si pentru destinatar si utilizatori desemnati.
4. Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.
5. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor si datelor furnizate de beneficiar, inspectiei in teren si pe baza datelor si informatiilor extrase de catre evaluator de pe piata specifica. Valoarea estimata in prezentul raport- valoarea de piata, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. Deasemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale; daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
6. In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data precizata in raport.
7. Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si relevante cunoscute de acesta la data evaluarii

2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII- teren intravilan amplasat in Turda, Ștefan Cel Mare, nr. 4-6, dezmembrat din parcela inscrisa in:

- **CF 52060- BCPI Turda- in suprafață de 14.00 mp**

SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan-situat in municipiul Turda, strada Ștefan Cel Mare, nr. 4-6., jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al PRIMARIEI Turda

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

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Proprietatea- teren intravilan inscris la Cartea Funciara sub nr. 52060- BCPI Turda
Suprafata teren 14.00 mp

Analizele, informatiile si concluziile prezentate in raport sunt in concordanta cu specificatiile stabilite prin definirea misiunii evaluatorului: identificarea bunurilor imobiliare; identificarea drepturilor de proprietate; destinatia vizata a evaluarii; definitia tipului de valoare cerut; data la care este valabila valoarea estimata si data

raportului; identificarea sferei de evaluare/respectiv a sferei raportului si identificarea ipotezelor pe care se bazeaza evaluarea.

- **Proprietar: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA- domeniul privat.**
- Dreptul de proprietate : DEPLIN, conform Extrasului de Carte Funciara nr. 52060 (disponibil pentru evaluator) dar este incadrat pe harta ANCPI- vezi Anexa 3

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

2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE

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

DEFINITII

VALOAREA DE PIATA

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

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

2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA

Data de referinta a evaluarii: 29.01.2020, curs de referinta comunicat de BNR – 4.7769 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 23.01.2020 in prezenta Dlui Fântână Marin, 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- suprafață redusă pentru a se incadra in limitele impuse de RLU Turda;
- este situata intr-o zona de tanzit intre Cartierul Centru si cartierelor MICRO I-II si semicentrala a localitatii TURDA , **factorul principal de atractivitate este faptul ca terenul este plat, are geometrie si deschidere la strada dar neadecvate construirii- suprafață redusă, are retele de utilitati complete.**
- **Terenul este cu acces la un drum asfaltat,.**

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

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

2.9 SURSE DE INFORMATII

- Valorile de tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din urmatoarele surse:
- In paragraful 4.2 sunt prezentate ofertele de vanzare a unor proprietati comparabile, valorile de tranzactionare efective sunt cu cca. 5-10 % mai mici fata de cele de ofertare
- Informatii telefonice obtinute de la ofertanti
- Mica publicitate locala
- Retea INTERNET
- Documente si acte primite de la proprietar : **Extras de Carte Funciara nr. 52060 .**

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 semicentrala a orasului- zona mixta- de locuinte individuale si blocuri de locuinte- preponderent- si sedii de firme, spatii comerciale,

In zona se afla supermarketuri LIDL (la cca. 1000 m) si KAUFLAND (la cca, 100 m), supermarket al SC CSA94), Hipermarket DEDEMAN- vis-a-vis, spatii industriale (CERASIND- vis-a-vis) spatii comerciale la parterul blocurilor din imediata apropiere sau din Piata Romană.

In zona se afla :

- Centrul orasului la cca. 1.5 km
- Unitati comerciale la cca 400 m magazine tip ABC, supermarket-uri, spatii comerciale si prestari servicii, sedii de agentii bancare in centrul orasului, cca. 1.5 km sau in Piata Romană la cca 400 m
- Atractii turistice : Salina TURDA (cca.4 km) , Baile Turda, Gradina Zoologica la cca. 3.5 km.

Institutii de cult- se afla in apropiere

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

Sedii de banci- la cca 800 m-Banca Transilvania, BRD- GSG, RAIFFEISEN Banc, CEC Bank pe str. Calea Victoriei si in zona Sensului Giratoriu- Piata Romana la 300 m.

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, zona de tranzit intre Cartier central si Micro I-III.**
- **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. Terenul este in apropiere de zona industriala de pe str. 22 Decembrie (HOLCIM, RIGIPS, TURDEANA)**
- **exista transport in comun la cca. 150-200 m (pe str. Stefan Cel Mare)**
- **Spatii verzi- Parcul Municipal la cc. 0,5 km.**

3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII
TEREN INTRAVILAN
- **Amplasare- in zona de locuinte individuale si colective, spatii comerciale (hipermarket DEDEMAN).**
- **Suprafata parcelei de teren S = 19.86 mp**
- **Deschiderea la Strada Stefan Cel Mare de aprox, 4.5 m**
- **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 chiriasilor. 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 construibil, 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, aparatmente 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, 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 afluxul de turisti datorat SALINEI TURDA (in special pe timpul verii) orienteaza investitorii spre acest tip de proprietati.

Piata Terenurilor in zona imediat apropiata, nu este una foarte activa. Evaluarea terenului, considerat ca fiind liber sau a terenului ca fiind construit, reprezinta un concept economic. Valoarea este creata prin utilitatea sau capacitatea terenului de a satisface nevoile si dorintele investitorilor. De-a lungul anilor, pretul de vanzare al terenurilor a crescut in functie de scopul achizitiei (tipul de cladire ce urmeaza sa fie construita), locatie si parametrii specifici.
Zona de interes pentru investitori o constitue 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 poseda 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 consideratie, cea mai buna utilizare trebuie sa indeplineasca patru criterii, ea trebuind sa fie legal permisa, fizic posibila, financiar fezabila si maxim profitabila.

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

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

Analiza planurilor zonale, a vecinatatilor, conduce la concluzia ca posibilitatea utilizarii terenului in alte moduri decat "teren pentru constructii anexe la spatii comerciale" poate fi folosit in prezent ca spatii de parcari auto- suprafafața parcelei de teren anlizat redusă pentru a se obtine autorizatii de construire in actualele condiții impuse de PUG si RLU aprobate de Consiliul Local al Municipiului Turda.

4.2 EVALUAREA TERENULUI

4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata

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

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

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

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

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

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 : https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-IDbxleO.html#ba2a494a29



50 €

Salveaza-ti timpul! Cumpara prin creditul ING.

Trimite mesaj

(074) 570-7707

Turda, judet Cluj
Vezi pe harta

Olx

Vand teren

Turda, judet Cluj Adaugat de pe telefon La 17:17, 10 decembrie 2018, Numar anunt: 170486162

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	1 800 m²		

Vand teren intabulat situat in Turda,are toate utilitatile: apa, gaz, canalizare, curent si este pregatit si ingradit.In cartierul Poiana langa intrarea de la stadion.parcelabil

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



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

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

Turda, Cluj

Acum 4 zile

50 EUR

Felicia
PERSOANĂ FIZICĂ

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 suprafață 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 16ml. Terenul chiar daca e situat la principală langa statia de autobus, spalatorie, magazine, scoli, e pozitionat intr-o zona liniștită. Daca va place aceasta oferta nu ezitati sa ne contactati telefonic la numerul de telefon: 0745241616.

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

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



45 000 €
Negociabil

Salveaza-ti timpul! Cumpara prin creditul ING.

Trimite mesaj

0747 936 523

Turda, județ Cluj
Vezi pe harta



Iucian
Pe site din aug 2015

Anunturile utilizatorului

Teren de vânzare la materna

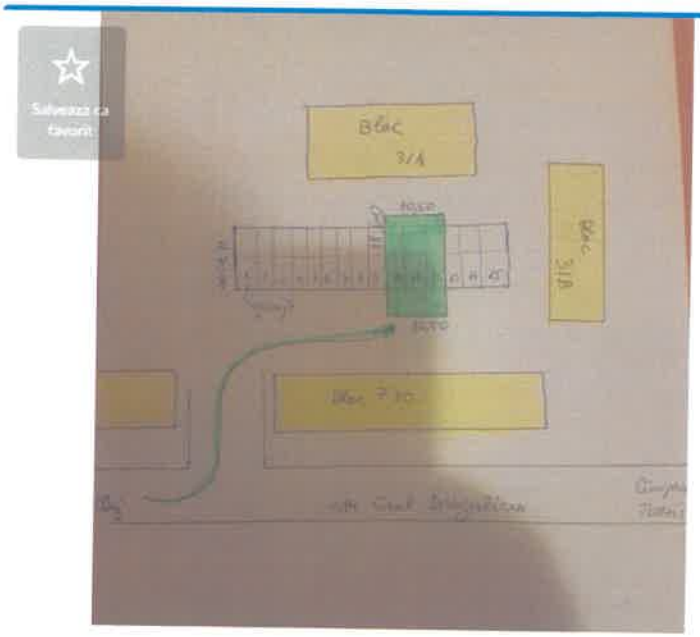
Turda, județ Cluj Adaugat de pe telefon La 20:40, 3 decembrie 2018, Numar anunt: 169953618

Vând 1172 mp de teren intravilan in Turda pe strada principala dupa stația de la materna înspre centru
Terenul este intabulat cu extras cf și categoria de folosință curți construcții

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



Comparabila D – vezi : https://www.olx.ro/oferta/teren-10-518-6-in-spatele-blocului-f30-de-pe-dragalina-IDaVmrJ.html#2d927e6c61



8 100 €

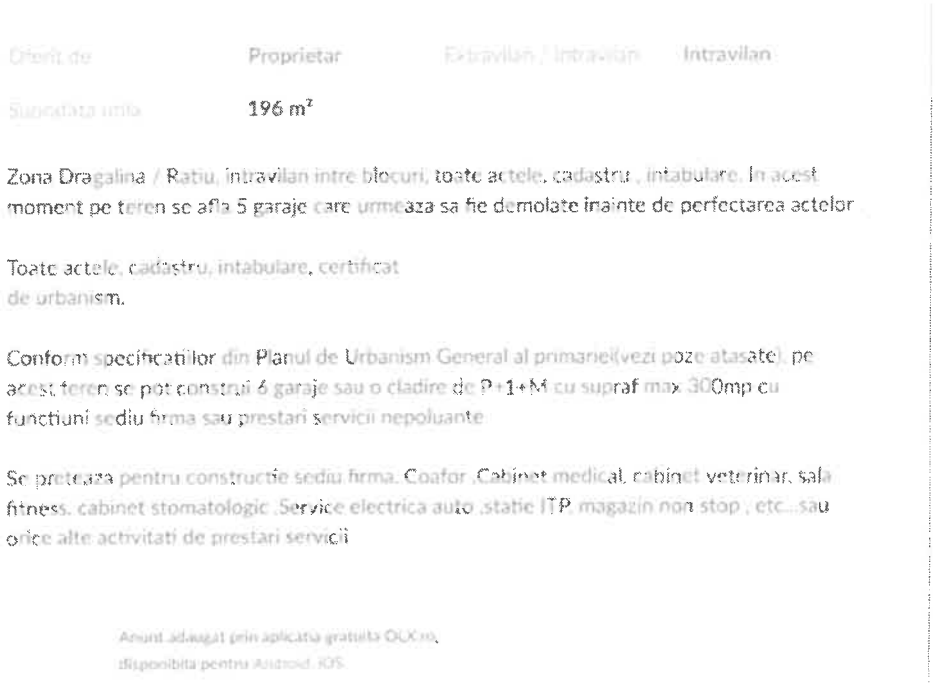
Trimite mesaj

0723 554 027

Turda, judet Cluj
Vezi pe harta

catalin
Raspunde rapid
Pe site din ian 2017

Anunturile utilizatorului


Oferit de Proprietar Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafata utila 196 m²

Zona Dragalina / Ratiu, intravilan intre blocuri, toate actele, cadastru , intabulare. In acest moment pe teren se afla 5 garaje care urmeaza sa fie demolate inainte de perfectarea actelor

Toate actele, cadastru, intabulare, certificat de urbanism.

Conform specificatiilor din Planul de Urbanism General al primariei(vezi poze atasate), pe acest teren se pot construi 6 garaje sau o cladire de P+1+M cu suprafata max 300mp cu functiuni sediu firma sau prestari servicii nepoluante

Se pretează pentru construcție sediu firma, Coafor ,Cabinet medical, cabinet veterinar, sala fitness, cabinet stomatologic ,Service electrica auto ,statie ITP, magazin non stop , etc...sau orice alte activitati de prestari servicii

Anunț adăugat prin aplicația gratuită OLX.ro, disponibilă pentru Android, iOS

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

Ajustarile aplicate au tinut seama de:

- 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 sau zona centrala a Cartierelor MICRO I- III, Comparabila A este pe str. Calea Victoriei - ajustare negativa, Comparabila B este pe str. Câmpiei- mai slab cotata- ajustare pozitiva. Comparabila C amplasata pe Calea Victoriei, ajustare negativa. Comparabila D zona str. General Dragalina mai aproape de zona centrala, acces mai dificil- printre blocuri de locuinte- mai slab cotata- ajustare pozitiva.
- 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. Comparabilele A, B, C sunt construibile, au fronturi de 16-30 ml – sunt construibile conform PUG
- Amenajari exterioare: nu au fost aplicate ajustari evaluarea se face in ipoteza ca proprietatile sunt libere pentru construire
- Dotarea cu utilitati sau apropierea de acestea- nu au fost aplicate ajustari la acest nivel

In baza ipotezelor prezentate anterior s-a intocmit **Anexa 3**, valoarea estimata prin comparatii de piata este in opinia mea valoarea ajustata a **Comparabilei A** la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica, la pretul unitar de **43 EUR/mp.**

Terenurile ofertate la vanzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicit valoarea determinata este cu TVA inclus. Valoarea unitara fara TVA este 36.1 EUR/mp.

Valoarea terenurilor devine:

Parcela cu S= 14.00 mp- V= 505 EUR, adica cca. 2.410 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 RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

Abordarea prin comparatii de piata:

- **Parcela cu S= 14.00 mp- V= 505 EUR, adica cca. 2.410 Lei (rotunjit)**

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

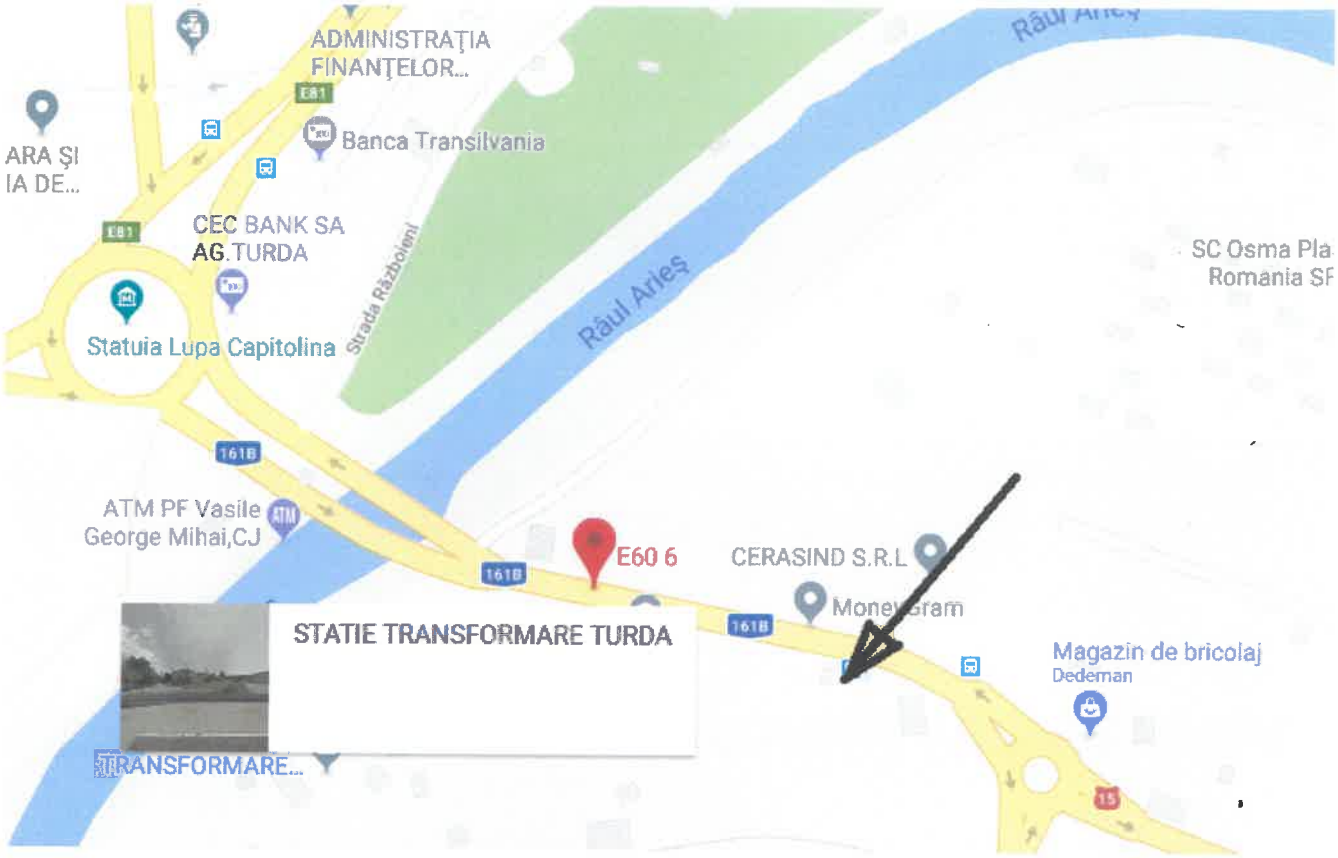
IN URMA EVALUARII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMATIILOR APLICABILE SI A FACTORILOR RELEVANTI, OPINIA MEA ESTE CA VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE DESCRISE ESTE VALOAREA DETERMINATA PRIN Abordarea prin comparatii de piata:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	**Parcela cu S= 14.00 mp- V= 505 EUR, adica cca. 2.410 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. 0262/2020, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325
Expert evaluator – proprietati imobiliare
-intreprinderi
-bunuri mobile



Anexa 3


ADMINISTRAŢIA FINANŢELOR...
Banca Transilvania
CEC BANK SA AG.TURDA
Statuia Lupa Capitolina
Strada Războieni
Râul Arieş
SC Osma Pla
Romania SF
ATM PF Vasile George Mihai,CJ
E60 6
CERASIND S.R.L
MoneyGram
STATIE TRANSFORMARE TURDA
Magazin de bricolaj
Dedeman
TRANSFORMARE...
161B
15


CERASIND S.R.L
Teren evaluat
MoneyGram
161B

Anexa 4

EVALUAREA TERENULUI-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
ELEMENTE DE COMPARATIE	**PROPRIETATE**	**COMPARABILE**			
	SUBIECT	**Comp1**	**Comp2**	**Comp3**	**Comp4**
Suprafață - mp	**38.00**	**1,800**	**700**	**1172**	**196**
Deschidere lot la stradă (mp)	**7.8/ 2 fronturi**	**30.00**	**16.00**	**20.00**	**10.5 ml**
Preț de ofertă (EURO/mp)		**50**	**50**	**38.4**	**41**
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
Tipul comparabilei (Oferta / Tranzactie)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere pe piata specifica (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		-5	-5	-4	-4
Preț estimat de tranzactie (EURO/mp)		45	45	35	37
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		45	45	35	37
Restrictii legale (reglementare urbanistica)	zona de locuinte si comerciale	zona de locuinte si comerciale	similare	similare	similare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		45	45	35	37
Condiții de finanțare	numerar	similare	similare	similare	similare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		45	45	35	37
Condiții de vânzare	nepartinitoare	similare	similare	similare	similare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		45	45	35	37
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente	curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		45	45	35	37
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare/Vecinătăți	Str. Calea Victoriei	Str. Calea Victoriei	Poiana mai slaba	Calea Victoriei	Dragalina
Comparativ cu subiectul		mai buna	inferioara	comparabila	mai slaba
Cuantum ajustare (%)		-5%	10%	-5%	10%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		-2	5	-2	4
Preț ajustat		43	50	33	41
CARACTERISTICI FIZICE					
Suprafața (mp)	20	1,800	700	1,172	196
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0

Topografie/Relief	plat	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Utilitati disponibile	gaz, curent el. Apa	similara	similara	similara	similara
Cuantum ajustare (%)	apa-canal	0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Forma in plan/Deschidere	trapezoidala	relativ regulata, 20ml	relativ regulata, 16 ml	20 ml	relativ regulata, 12.3 ml
Deschidere	7.8 ml	20 ml	16 ml	medie 20 ml	medie 10.5 ml
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Total Cuantum ajustare caracteristici fizice (%)		*0%*	*0%*	*0%*	*0%*
Total Cuantum ajustare caracteristici fizice (EURO/mp)		*0*	*0*	*0*	*0*
Preț ajustat (EURO/mp)		**43**	**50**	**33**	**41**
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu	nu
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat (EURO/mp)		**43**	**50**	**33**	**41**
Cuantum ajustare totală brută absoluta (EURO)		2	5	6	8
Cuantum ajustare totală procentuala absoluta		**5.00%**	**10.00%**	**16.11%**	**21.11%**
Numarul de ajustari					
Valoare de piata* (euro/mp)- TVA inclus	**43**				
Valoare de piata*- fara TVA	**EUR 505**				
echivalent a	**RON 2.412**				
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 A si B				Curs BNR (20.01/2019)	4.6975

Anexa 5









