

Avizat
Data 13/01.2022
Cons.jur.
Adrian Vana



Avizat
Data
Com. Nr. 1
Presedinte

Avizat
Data
Com. Nr.
Presedinte

Raport de specialitate
SERVICIUL
EVIDENTA PATRIMONIULUI
NR. 2092/19.01.2022



PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea prelungirii contractului de concesiune nr. 65/18.05.1993

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în ședință extra/ordinară în data de _____ 2022;

Luând în dezbatere **proiectul de hotărâre** privind aprobarea prelungirii contractului de concesiune nr. 65/18.05.1993 elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, dl. CRISTIAN OCTAVIAN MATEI;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Evidența Patrimoniu nr. 2092/19.01.2022 și avizul Comisiei de specialitate nr. 1- pentru buget, finanțe, prognoze economice și investiții și avizul Comisiei de specialitate nr. 3 – pentru urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului și investiții a Consiliului Local al Municipiului Turda;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă prelungirea cu o durată de **24 de ani** a contractului de concesiune cu nr. 65/18.05.1993, având ca obiect terenul situat în Turda, str. George Cosbuc nr. 2 A, în suprafață de 65 mp, parte din imobilul înscris în CF nr. 51725 Turda (CF vechi nr. 12854), nr. top 3907/1/1.

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

Art.3. Se aprobă cesiunea contractului de concesiune pe numele proprietarilor imobilului construcției edificat asupra terenului concesiionat, respectiv către **NICOARĂ GLIGOR și NICOARĂ EUGENIA**.

Art.4. Redevența aferentă contractului de concesiune nr. este de **15.230 lei**, pentru întreaga perioadă concesiionată, conform Raportului de evaluare nr. 8/2022, întocmit de către IRF Consulting SRL.

Art.5. 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.6. Facturarea, urmărirea și încasarea contravalorii contractului se va face de către Direcția Impozite și Taxe din cadrul Primăriei Municipiului Turda.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul secretarului municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituției Prefectului Județului Cluj, Serviciului Evidența Patrimoniu, în vederea ducerii la îndeplinire, dl-ului Barbos Sergiu - Adrian și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local Turda și postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZA
SECRETARUL MUNICIPIULUI TURDA
MARGINEAN MIHAELA

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

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

Serviciul Evidenta Patrimoniu

Nr. 2092/19.01.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie aprobarea prelungirii cu o durată de 24 ani a contractului de concesiune nr.65/18.05.1993, având ca obiect terenul situat în Turda, str. G. Cosbuc nr. 2 A, jud. Cluj, în suprafața de 65 mp, parte din imobilul înscris în CF nr. 51725 Turda (CF vechi nr. 12854) și prevăzut cu nr. top. 3907/1/1.

Contractul de concesiune nr. 65/18.05.1993 a fost încheiat cu SC EUGENIA COMERT MIXT SRL, administrator Nicoara Eugenia.

În baza contractului de vânzare – cumpărare autentificat de către notar public Lujerdeanu Constantin sub nr. 1791/20.10.2016, SC EUGENIA COMERT MIXT SRL a înstrăinat către POP IOAN și soția POP VALERIA, imobilul construcție edificat asupra terenului concesionat, noii proprietari ai construcției, devenind beneficiari ai contractului de concesiune.

În baza contractului de donație imobiliară autentificat de către notar public Lujerdeanu Constantin sub nr. 1452/20.11.2019, imobilul construcție edificat asupra terenului concesionat, a fost donat către NICOARA GLIGOR și soția NICOARA EUGENIA, aceștia devenind proprietari asupra construcției edificate pe terenul concesionat, după cum reiese și din extrasul de carte funciara anexat.

Conform art. 3 din contractul de concesiune, durata concesiunii a fost stabilită pentru o perioadă de 25 de ani iar potrivit art. 15 din contract, concedentul și concesionarul se vor supune legislației în vigoare în România.

Potrivit prevederilor art.306 alin.3 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, **“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.”** Astfel, prelungirea contractului pentru o perioadă de 24 de ani se încadrează în prevederile legale.

Precizăm că d-na Nicoara Eugenia a solicitat prelungirea contractului de concesiune prin mai multe cereri atât înainte de data expirării contractului cât și după această dată.

Având în vedere faptul că titularul dreptului de concesiune este constructor de bună-credință, construcția fiind autorizată, conform AC nr. 173/24.05.2001 și ALF nr. 42/21.06.2001 și înscrisă în evidențele de carte funciara precum și în baza cererilor de prelungire depuse, propunem prelungirea concesiunii pentru o durată de 24 de ani, începând cu data de 18.05.2018, data expirării concesiunii și până la data de 18.05.2042.

De asemenea, respectarea disciplinei contractului de concesiune, prin îndeplinirea obligațiilor față de bugetul local, constituie criterii care dovedesc bună-credința a concesionarilor, după cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. 55354/19.01.2022.

Având în vedere transferul succesiv al dreptului de proprietate asupra construcției, pentru reglementarea situației juridice a terenului, se impune totodată, cesionarea contractului de concesiune pe numele lui Nicoara Gligor și Eugenia.

În baza raportului de evaluare cu nr. 8/2022, întocmit de către IRF Consulting SRL, redevența aferentă contractului de concesiune este de 15.230 lei, pentru întreaga perioadă concesiunată.

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 va 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.

În considerarea stării de fapt expuse și a normelor juridice incidente supunem spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre în forma prezentată, întrucât îndeplinește prevederile legale.

Șef Serviciu Evidență Patrimoniu,
Dan Cismaș



Vizat,
Șef Serviciu Administrație
Publică Locală
Sorina Felicia Munteanu



Intocmit/lex/ Ioana Bercea



REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie aprobarea prelungirii cu o durată de 24 ani a contractului de concesiune nr.65/18.05.1993, având ca obiect terenul situat în Turda, str. G. Cosbuc nr. 2 A, jud. Cluj, în suprafață de 65 mp, parte din imobilul înscris în CF nr. 51725 Turda (CF vechi nr. 12854) și prevăzut cu nr. top. 3907/1/1.

Contractul de concesiune nr. 65/18.05.1993 a fost încheiat cu SC EUGENIA COMERT MIXT SRL, administrator Nicoara Eugenia.

Având în vedere transferul succesiv al dreptului de proprietate asupra construcției edificate pe terenul ce face obiect al contractului de concesiune, pentru reglementarea situației juridice a terenului, se impune, cesionarea contractului de concesiune pe numele lui Nicoara Gligor și Eugenia.

Conform art. 3 din contractul de concesiune, durata concesiunii a fost stabilită pentru o perioadă de 25 de ani iar potrivit art. 15 din contract, concedentul și concesionarul se vor supune legislației în vigoare în România.

Potrivit prevederilor art.306 alin.3 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, *“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.”* Astfel, prelungirea contractului pentru o perioadă de 24 de ani se încadrează în prevederile legale.

Precizăm totodată ca titularul dreptului de concesiune este constructor de bună-credință și nu înregistrează restante la plata obligațiilor față de bugetul local.

În baza raportului de evaluare cu nr. 8/2022, întocmit de către IRF Consulting SRL, redevența aferentă contractului de concesiune este de 15.230 lei, pentru întreaga perioadă concesiunată.

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 va 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 indicii de inflație.

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

**PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA,
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI**



IRF CONSULTING SRL

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

Cluj-Napoca, Str. Fagului, nr. 63-69, tel : 0722- 98 38 84
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2022

Catre :

Primaria Municipiului Turda

Referitor:

Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, Str. George Coşbuc, nr. 2A, jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al MUNICIPIULUI Turda.

Pct.2 – scopul evaluarii -estimarea valorii de piata in vederea concesiionării terenului incadrat in Domeniul privat al Municipiului 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 03.01.2022, in Oras Turda, Str. George Coşbuc, nr. 2A , jud. Cluj, in prezenta Dlui Dan CISMAŞ, reprezentantul Primăriei Turda.

Proprietatea de evaluat: 1 parcela de teren intravilan, inscris la BCPI Turda:

- CF nr. 51725- in suprafata de 65 mp– cota parte din parcela cu suprafata totala de 1897 mp.

A fost analizat amplasamentul si starea terenurilor 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 Extrasul de Carte Funciare - in Anexa 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 proprietății imobiliare s-a efectuat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2022:

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2022	1. SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general) 2. SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101) 3. SEV 102 – Implementare (IVS 102) 4. SEV 103 – Raportare (IVS 103) 5. SEV 104- Tipuri ale valorii 6. SEV 105- Abordari si metode de evaluare 7. SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230) 8. SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului 9. SEV 400 – Verificarea evaluarilor
Ghiduri metodologice de evaluare	10. GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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 07.01.2022.

Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.

Abordarea prin comparatii de piata:

• **Valoarea de piata a terenului :**

- **Parcela cu S= 65 mp- V= 3.080 EUR, adica cca. 15.230 Lei (rotunjit)**

Valoarile nu includ 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 4.9460 LEI/EUR, valabil la 07.01.2022*

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2022, prin

Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatie 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. 0262/2022 , prin angajatul sau ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR- leg.13325, pentru proprietatea imobiliara **TEREN INTRAVILAN, amplasat in municipiul Turda, Str. George Coşbuc, nr. 2A , jud. Cluj.**

Prin prezenta confirm ca au fost respectate standardele de evaluare in vigoare la data evaluarii- Standardele Internationale de Evaluare Editia 2022, 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

07.01.2022



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Turda, Str. George Coșbuc, nr. 2A , jud. Cluj

Client/ Utilizator: Primaria Municipiului Turda

Proprietar: Municipiul Turda- domeniul privat



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 2022

CUPRINS

Declaratie de conformitate	3
CAPITOLUL I INTRODUCERE	6
1.1 REZUMAT	6
1.2 CERTIFICARE.....	7
CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	7
2.1 IPOTEZE.....	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 SURSE DE INFORMATII.....	9
2.9 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE	9
CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR.....	10
3.1 Procedura de evaluare.....	10
3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII	10
3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI.....	10
3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII	10
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	11
CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE	12
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE	12
4.2 EVALUAREA TERENULUI.....	12
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:	Documente de proprietate : EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
ANEXA Nr. 2:	Plan de incadrare in zona
ANEXA Nr. 3	Determinarea valorii de piata prin comparatii de piață,
ANEXA Nr. 4	Fotografii

CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 REZUMAT

aferent raportului nr 7 din 07.01.2022

1. EVALUATOR	SC IRF CONSULTING SRL	
Legitimatie ANEVAR	Membru corporativ ANEVAR –autorizatia nr. 0262/2022	
Evaluator autorizat	INDREI ROMULUS FABIAN	
Parafa	Nr. 13325 – valabila 2022	
Adresa evaluatorului	▪ Orasul: CLUJ-NAPOCA ▪ Strada Fagului, nr. 63-69, ▪ Telefon 0722- 983 884, ▪ E-mail: irfcons@yahoo.com	
2. CLIENT	Persoana juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA	
Sediu	George Coşbuc, nr. 28, Mun. Turda, Judetul Cluj, Romania Telefon: 0264 313160 Fax: 0264317081	
UTILIZATORUL RAPORTULUI	PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA	
3. PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate compusa din:-1 PARCELA TEREN INTRAVILAN inscrise la BCPI Turda: - CF nr. 51725- in suprafata de 65 mp- cota parte din parcela cu suprafata totala de 1897 mp.	
Proprietar	MUNICIPIUL Turda- - domeniul privat	
Adresa proprietatii	▪ Oras Turda, Str. George Coşbuc, nr. 2A	
Conditii limitative deosebite	Estimarea valorii de piata a terenului se face in ipoteza ca terenul nu este grevat de sarcini si este tranzactionabil pe piata	
4. DECLARAREA VALORII		
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA prin COMPARATIEI DIRECTE	Valoarea de piata a terenului: V= 3.080 EUR, adica cca. 15.230 LEI	

*Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2022, 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 03.01.2022.
- 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 prestabil 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 obisnuite, 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 obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

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 07.01.2022, in ipoteza ca acestea nu au suferit nicio modificare din punct de vedere juridic si fizic de la data inspectiei.
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. Pentru estimarea valorii de piata a terenului evaluat se impune ca valoarea sa fie adecvata si comparabila cu tranzactionarea sau valori de ofertare din zona a unor suprafete construibile, acordind corectii obiective. Astfel, valoarea a fost estimata pentru o suprafata de 65 mp (suprafata minima pentru construire) si s-a alocat ulterior valoare pentru suprafata parcelei de 41mp.

2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII- 1 parcela de teren intravilan amplasata in Turda, Str. George Coşbuc, nr. 2A , in suprafată:

- 65 mp- inscris in CF nr. 51725, Cap. A1 – cota parte din parcela cu suprafata totala de 1897 mp.

SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan-situat in municipiul Turda, Str. George Coşbuc, nr. 2A, jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al MUNICIPIULUI Turda pentru stabilirea preţului de concesiune.

UTILIZAREA EVALUARII – Raportul de evaluare se adreseaza clientului si proprietarului- MUNICIPIUL Turda şi PRIMARIA MUNICIPIULUI Turda.

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Proprietatea- teren intravilan. Extras de Carte Funciara a fost disponibil la data evaluarii- copie in ANEXA 1.

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: MUNICIPIUL TURDA- domeniul privat.

Dreptul de proprietate : DEPLIN dobândit prin Lege, conform inregistrurilor din Cartea Funciara.

- Terenul inregistrat in CF 51725- dobândit prin lege, inregistrat in CF sub act nr.12569/23.09.2002

Terenul a fost indicat si identificat de catre reprezentantul proprietarului

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: 07.01.2022, curs de referinta comunicat de BNR – 4.9460 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 03.01.2022 in prezenta Dlui Dan CISMAȘ, care a aratat limitele terenului. Am avut acces pentru vizualizarea proprietatii, am avut posibilitatea de a fotografia proprietatea- imaginii foto sugestive prezentate in anexe.

2.8 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. 10-20 % 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.**

2.9 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 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 PROPRIETĂȚII.

Identificarea scriptică:

Dobândirea:

- Prin LEGE: act 187/ 19.12.2002
- Proprietar Municipiul Turda- domeniul privat.

3.3 AMPLASAREA ÎN ZONA, VECINATĂȚI

Zona centrală a orașului- zona mixtă- de locuințe individuale și locuințe colective

În zona se afla :

- Centrul orașului la cca. 500 m
- Unități comerciale la cca 100 m – 500 m magazine tip ABC, supermarket PENNY Market și Carrefour City la 2.5 km, spații comerciale și prestări servicii în centrul orașului la cca. 500 m
- Atracții turistice : Salina TURDA (cca.3 km) , Baile Turda la 3 km, Grădina Zoologică la cca. 3 km.

Instituii de cult- se afla în apropiere

Unități medicale- în centrul orașului

Sedii de bănci- la cca 300-500 m-Banca Transilvania- str. Clujului (Piata Basarabiei și Parcul Turda Noua)

Utilități edilitare:

Retea urbană de energie electrică: *existentă*

Retea urbană de apă: *existentă*

Retea urbană de canalizare: *nu este*

Retea urbană de termoficare: *nu este*

Retea urbană de gaze: *existentă*

Retea urbană de telefonie mobilă: *existentă*

3.4 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

TEREN INTRAVILAN

- Amplasare- în zona de locuințe unifamiliale, cu acces din strada pta 1 Decembrie
- Suprafața parcelei de teren $S = 65$ mp- teren în cota indiviză dintr-o parcelă cu suprafața de 1897 mp
- Deschiderea cca. 2 ml, estimată pentru parcelă
- Relief- teren în pantă ușoară
- Tip drum acces: drum public asfaltat
- Pe teren este edificată o construcție care a fost vândută de către Primăria Turda d-nei. Mihai Susana în luna februarie 2020.

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 chirasilor. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor. Ea reactioneaza la situatia pietei, fortei de munca si stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumparare a proprietatilor imobiliare sunt influentate de tipul de finantare, durata de rambustare si rata dobanzii. Piata imobiliara se autoregleaza, dar este afectata direct de reglementari guvernamentale sau locale. Informatiile despre tranzactii similare nu sunt disponibile imediat, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea este influentata de schimbarile in structura sau marimea populatiei.

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

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

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

Darea in folosinta a autostrazii Transilvania a avut impact deosebit asupra orientarii investitorilor catre Turda si Campia Turzii, la aceasta data mult mai bine cotate decit celelalte orase din judet (Gherla, Dej, Huedin) dar si un salt deosebit al preturilor proprietatilor imobiliare pina in septembrie- octombrie 2008- declansarea crizei globale si apoi o scadere deosebita in 2009- 2013.

In ultimii ani, in domeniul industrial s-au facut cateva investitii importante de catre agenti economici mari ai orasului (HOLCIM, RIGIPS) iar in ultima perioada au inceput sa faca investitii si agentii economici mai mici 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.

Dintre investitiile mari din ultima perioadă se remarcă Centrele logistice ale KAUF LAND, DEDEMAN, PENNY atrași de apropierea nodului de autostrăzi A3 și A10 cu drumurile europene E81 și E 60.

Analiza cererii solvabile

Cererea de terenuri similare- adecvate proprietăților individuale- 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.

Din acest punct de vedere sunt consemnate la Primăria Turda- Compartimentul Urbanism – un nr. de cca. 75 in 2019 și 68 in 2020- Autorizații de construire de case unifamiliale, ușoară scădere pe fondul pandemiei create de COVID-19.

Zona de interes pentru investitori o constituie vecinatati ale nodului de legatura dintre Autostrada Transilvania (A3 si A10- Sebes Turda, respectiv cu E81- iesirea din oras spre Alba Iulia), si Centrul logistic KAUF LAND. Cei care 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 anteriori, intrucat potentialii cumparatori fac parte din categoria investitorilor cu posibilități financiare reduse 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 oferite la vanzare un numar mare de proprietati comparabile, dar numarul tranzactiilor reale este redus. Preturile de oferta pentru terenuri similare sunt cuprinse in intervalul 15-30 euro/mp functie de amplasarea in cadrul localitatii, regimul de construire permis, suprafata, de deschidere la artere de circulatie, de asezare fata de drum principal si de utilitatile existente.

Echilibrul pietei

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

REZULTATUL CERCETARII: stabilizarea preturilor preturilor in perioada imediat urmatoare

CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

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

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

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.

4.2 EVALUAREA TERENULUI

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordari in evaluare :

- a) abordarea prin piata;
- b) abordarea prin venit;

c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

4.2.1 Abordarea prin comparații de piață

Suprafața de teren evaluată este, în opinia mea, prea mică pentru a fi clasată la terenuri construibile. Suprafața minimă a unui teren construibil, conform PUG Turda este de 65 mp. Pentru estimarea valorii de piață a parcelei de teren se impune ca valoarea să fie adecvată și comparabilă cu tranzacționarea sau valori de ofertare din zona a unor suprafețe construibile, acordând corecții obiective.

Astfel, în analiză se ia o suprafață totală de 65 mp și se alocă valoarea aferentă suprafeței de 65 mp .

Estimarea valorii de piață prin abordarea prin comparații piață se bazează pe faptul că participanții pe piață recunosc o relație directă între valoarea proprietății de evaluat și valorile altor proprietăți similare și competitive tranzacționate sau oferite recent.

Abordarea se utilizează când există date comparabile privind tranzacția de bunuri sau asemănătoare cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate.

Abordarea prin piață constă în analiza vânzărilor sau ofertelor recente de bunuri imobiliare similare cu bunul de evaluat și ajustarea prețurilor comparabilelor pentru a egala caracteristicile bunurilor mobile de evaluat.

Din analiza pieței specifice a rezultat, că există disponibilitatea de tranzacționare a unor bunuri similare pe piață liberă. Informațiile au fost obținute din analiza anunțurilor publicate pe diverse site-uri, prezentate în cele ce urmează.

Tehnica asimilării stabilește valoarea unui bun imobiliar prin compararea cu bunuri imobiliare similare dar nu identice, folosind unități de măsură a utilității ca bază de comparație.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice și economice, utilizarea, componente non-imobiliare.

Ajustările au fost efectuate la prețurile comparabilelor, în funcție de superioritatea sau inferioritatea acestora față de proprietatea imobiliară de evaluat. Prețul comparabilelor a fost diminuat pentru caracteristici superioare bunului și majorat pentru caracteristici inferioare subiectului:

$$\text{pretul comparabilei} \pm \text{ajustări} = \text{valoare}$$

Astfel, prețurile de ofertă au fost ajustate cu o marja de negociere, iar valorile estimate rezultate în grila datelor de piață au fost ajustate pe baza elementelor de comparație.

În cazul terenului-subiect, analiza s-a făcut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea unor oferte din publicațiile care au anunțuri imobiliare și de la consultarea unor agenții imobiliare, precum și unele tranzacții cunoscute de evaluator.

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

Dintre proprietățile expuse la vânzare:

Comparabilă A : <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-cu-cf-flora-park-IDfEPTk.html#2d927e6c61>



Postat 21 decembrie 2021

Teren intravilan cu CF Flora Park

24 500 €

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 480 m²

Descriere

Vand teren in Flora Park Turda, in capat la strada Alexandru Ioan Cuza, la 200 m de statii de autobuz si drumul principal Turda-Cluj. Zona finisita de case cu o panorama deosebita asupra orasului.

Terenul are front stradal 20 metri, cu CF si toate utilitatile la poarta (curent trifazic, gaz, canalizare)

Vanzator



Vlad

Pe OLX din martie 2021
Activati la 20:56

Mai multe anunuri ale acestui vanzator

078 129 7963

Trimite mesaj

Localizare

Turda,
Cluj



Google Street View



Comparabila B- <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-constructii-turda-noua-IDbXegY.html#84243c7960>



Radu

Pe OLX din august 2017
Activati la 19:50

Mai multe anunuri ale acestui vanzator



Intra in contul tau OLX sau
creaza un cont nou pentru a
contacta acest vanzator

Intra in cont / Cont nou

Suna vanzatorul

Trimite mesaj

Postat: 16 Iulie 2021

Teren constructii TURDA NOUA

19 900 € Prețuri negociabile

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☒ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Descriere

Vand teren pentru constructii, in Turda Noua, str. Ecoului(paralela cu strada Salinilor), in suprafata de 475mp, front stradal 13 m.

Strada este inclusa intr-un program de reabilitare pe fonduri europene.

<https://inturda.ro/2017/03/15/lista-cek-237-de-strazi-din-municipiul-turda-care-fac-parte-din-cel-mai-ampiu-program-de-investitii-din-ultimii-ani/>

ID: 176655916 Vizualizări: 508

Comparabila C – <https://lajumate.ro/teren-constructie-13703676.html>

Teren construcție 506 mp

📍 Turda, Cluj

☐ Anunț & siglașor

28.000 EUR

Zona	Inter-Edil	Tip teren	Teren construcție
Clasificare teren	Inter-Edil	Suprafață teren (m²)	506

Teren construcție intravilan în Turda Juc. Cluj, zona Liceul Agricol, str. Agriculturii, suprafață 506m.p. + 277m.p. servitute, deschidere 32m.l. cu utilități.

BOTIUC MIRCEA CALIN
intrepreneur.ro

0735174844

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Comparabila D – vezi : <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDeJJQC.html>

Postat: 14 Iulie 2021

Vând teren intravilan

35 € Prețuri negociabile

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☒ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Descriere

Vând teren în Turda Nouă la ieșirea spre Cluj-Măpoca (zona Turda vest/parc floră). Teren cu CF format din 3 scuturi de câte 524mp fiecare. Se vinde în întregime fie pe bucată. Front minim la stradă 13m. Acces din strada Izvoarelor pe drum comun privat. Preț: 35€/m². Mai multe detalii la telefon.

ID: 277687936 Vizualizări: 1588

Vanzator

Sergiu Vovea
Pe OLX din Iulie 2021
Activ din 14 Iul 2021

[Mai multe anunțuri ale](#)

Localizare

Turda, Cluj

Plaja largă de valori este explicabilă având în vedere poziția terenurilor în cadrul localității (accesul la utilități, front la stradă, mărimea suprafețelor construibile).

Ajustările aplicate au ținut seama de:

<i>Elem.de comparatie</i>	<i>Propr. de evaluat</i>	<i>Comparabila 1</i>	<i>Comparabila 2</i>	<i>Comparabila 3</i>	<i>Comparabila 4</i>
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditiiile pietei	Iul-2021	Iul-2021	Iul-2021	Iul-2021	Iul-2021
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari - in perioada Ian- Iul. 2021 nu au fost modificari semnificative pe piata terenurilor			
Incadrae teren	intravilan	intravilan			
<i>Ajustari</i>		nu au fost aplicate ajustari			
Suprafata	65	480	475	506	524
		ajustari negative la toate Comparabilele -suprafă de 147 mp in zona centrală este cu mult mai slab cotate față de plaja 500-1000 m adecvata proprietăților rezidențiale individuale			
Ajustari		-20%	-20%	-20%	-20%
Vecinatati	case, spatii comerc.	case, vile,	case, terenuri virane,	case, vile,	case, terenuri virane,
		In zona cele mai bine cotate sunt zonele cu case			
Localizare	str. M. Eminescu	Flora Park	str. Ecoului	str. Agricult.	Parc Flora
		str. Gh. Barițiu(spre periferie este zonă in dezvoltare imobiliară- Parc Flora la fel- ajustări pozitive- sunt depărtate de centru, zona Ecoului este mai aproape de centru			
<i>Ajustari</i>		30%	30%	20%	30%
Dotare cu utilități	en el., apa, canalizare, gaze-	la front	la front	pe teren	la front
<i>Ajustari</i>		ajustări pozitive față de terenurile care au rețele de utilități la front- estimate la costurile cu bransamente			
		5%	5%	0%	5%
Raportul laturilor	7.1 ml, 1/1.3	20 ml,1/1.2	13 ml, 1/2.8	32 ml, 1/2	13 ml, 1/3.2
		0%	5%	0%	5%
Raportul laturilor	favorabil- raportul laturilor foarte bun pentru construire- ajustare negativă față de comparabila T3, - front mare la stradă				
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			

In baza ipotezelor prezentate anterior s-a intocmit **Anexa 3**, valoarea estimata prin comparatii de piata este in opinia mea valoarea ajustata a **Comparabilei T3** la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica, la pretul unitar de **54.40 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 47.4 EUR/mp.

Valoarea parcelei de teren in suprafata de 65 mp devine:

$$V = 3.080 \text{ EUR, adica cca. } 15.230 \text{ Lei (rotunjit)}$$

4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei

Extractia este o varianta a tehnicii proportiei (alocarii), in care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati construite, prin deducerea valorii contributiei constructiei, estimata prin metoda costului de inlocuire net. Valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului. Acest raport este, in general, mai sigur atunci cand proprietatea subiect include constructii relativ noi. Pentru constructii mai vechi, raportul dintre valoarea terenului si valoarea totala va creste. *Metoda se aplica doar atunci cand nu se gasesc decat putine informatii despre vanzari sau oferte care sa indeplineasca cerintele de comparabile, sau cand indicatiile de valoare obtinute prin comparatia directa au nevoie de confirmare prin alte tehnici,*

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

4.3 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

Abordarea prin comparatii de piata:

- Parcela cu S= 65 mp- V= 3.080 EUR, adica cca. 15.230 Lei (rotunjit)

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

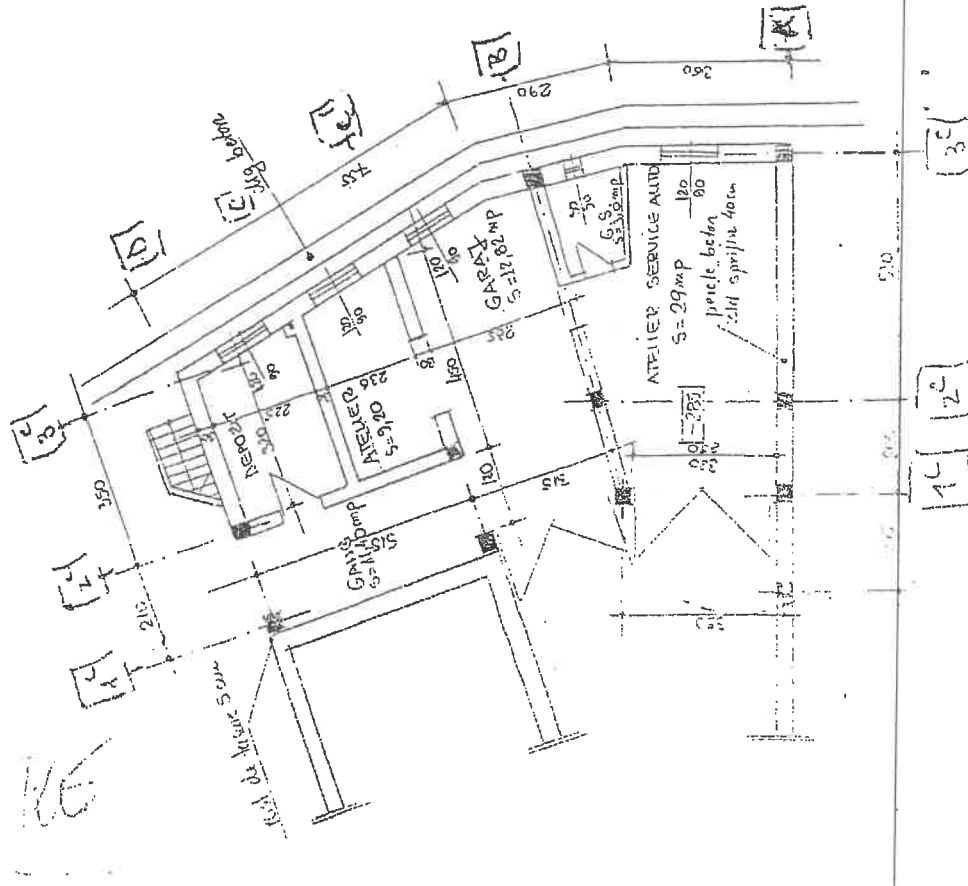
IN URMA EVALUARII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMATIILOR APLICABILE SI A FACTORILOR RELEVANTI, OPINIA MEA ESTE CA VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE DESCRISE ESTE VALOAREA DETERMINATA PRIN Abordarea prin comparatii de piata:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	V= 3.080 EUR, adica cca. 15.230 Lei
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	Abordarea prin Comparatii de piata
*Valoarea de piata nu include valoarea TVA	

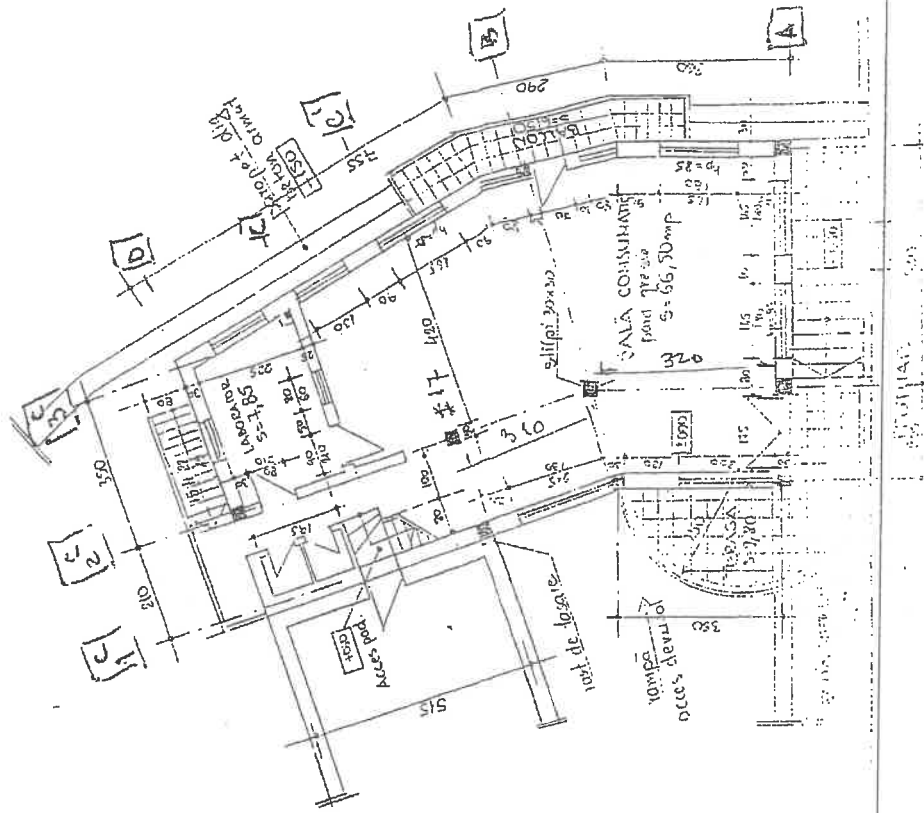
Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325
Expert evaluator – proprietati imobiliare
-intreprinderi
-bunuri mobile



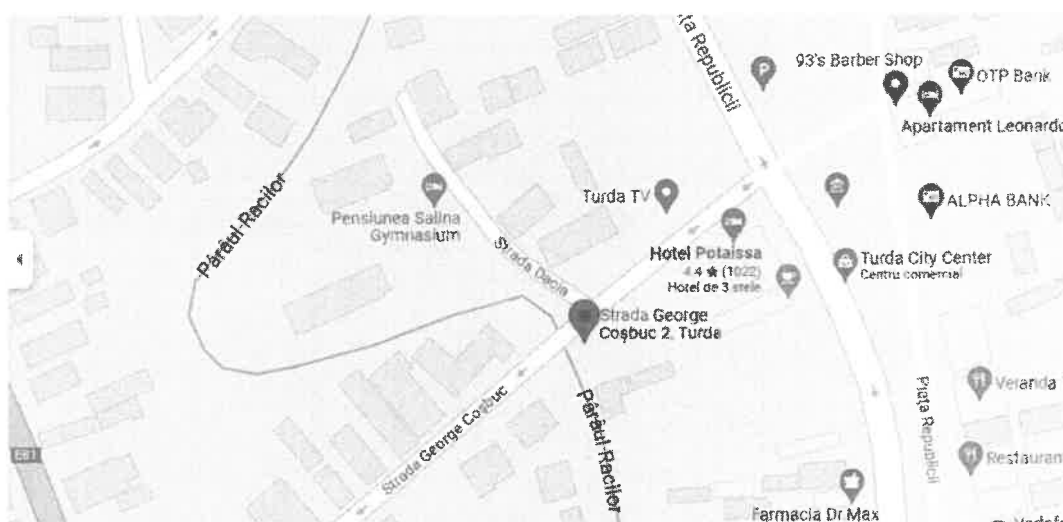
PLAN DEMISOL SC.1:100



PLAN PARTER SC.1:100



PLANȘA RLI



METODA COMPARATIILOR DE PIATA					
Teren intrav. Turda, str. G. Coșbuc, nr. 2A,		07.01.2022	1 Eur =		4.9460 lei
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	COMPARABILE			
		T1	T2	T3	T4
Suprafata (mp)	65	480	475	506	524
Valoare oferta - cu TVA		24,500	19,900	28,000	18,340
Valoare oferta (euro/mp)- cu TVA		51	42	55	35
Informatii disponibile la data eval.		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare marja negociere %		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (Euro)		-5	-4	-6	-4
PRET (EURO/mp)		45.94	37.71	49.80	31.50
Elemente de comparatie specifice tranzactiei					
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		45.9	37.71	49.80	31.50
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		45.94	37.71	49.80	31.50
Conditii de vanzare	independen t	independen t	independen t	independent	independen t
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		45.94	37.71	49.80	31.50
Condițiile pieței	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0.0	0	0	0.0
PRET CORECTAT (EURO/mp)		45.94	37.71	49.80	31.50
Elemente de comparatie specifice proprietatii					
Localizare	str. M. Eminescu	Flora Park	str. Ecoului	str. Agricult.	Parc Flora
Ajustare %		30%	30%	20%	30%
Ajustare (Euro)		13.8	11	10	9.5
PRET CORECTAT (EURO/mp)		59.7	49.0	59.8	41.0
Acces la proprietate	asfaltat, direct	direct, asfalt	direct, pietriș, pantă mică	direct, asfalt, panta mică	direct, balastat, pantă mică
Ajustare %		0%	20%	10%	10%
Ajustare (Euro)		0.0	7.5	5.0	3.2
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		59.7	56.6	64.74	44.1
Echiparea tehnico - edilitara a zonei	en el., apa, canalizare, gaze-	la front	la front	pe teren	la front
Ajustare %		5%	5%	0%	5%
Ajustare (Euro)		2	1.9	0.0	2
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		62.0	58.4	65	45.7

<i>Vecinatati</i>	case, spatii comerc.	case, vile,	case, terenuri virane,	case, vile,	case, terenuri virane,
<i>Ajustare %</i>		5%	10%	5%	10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		3.0	5.7	3.2	4.4
<i>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</i>		65.0	64.1	67.98	50.1
<i>Facilitati / impedimente</i>	forma dreptung., plat	forma dreptungh., panta ușoară	forma dreptungh., panta ușoară	forma dreptunghiulara , panta	forma regulata/ teren panta
<i>Ajustare %</i>		5%	5%	5%	10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		2.3	2	2	3
<i>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</i>		67.3	66.0	70.5	53.2
<i>Suprafata (mp)</i>	65.00	480	475	506	524
<i>Ajustare %</i>		-20.0%	-20.0%	-20.0%	-20.0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-13.5	-13.2	-14.1	-10.6
<i>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</i>		53.8	52.8	56.4	42.6
<i>raport laturi</i>	7.1 ml, 1/1.3	20 ml, 1/1.2	13 ml, 1/2.8	32 ml, 1/2	13 ml, 1/3.2
<i>Ajustare %</i>		0%	5%	0%	5%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	1.9	0.0	1.6
<i>PRET AJUSTAT (EURO/mp)</i>		53.8	54.7	56.4	44.2
<i>Ajustare totala bruta absoluta - EURO</i>		39.9	47.6	40.3	37.5
<i>Ajustare totala bruta absoluta - %</i>		86.91%	126.11%	80.91%	118.91%
<i>Numar ajustari</i>		5	5	6	5
<i>Valoare estimata - euro/mp</i>	56.4	CONCLUZIE: Comparabila 3 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (%) si sustine valoarea terenului de evaluat pe aceasta cale.			
<i>Valoare estimata - lei/mp</i>	279				
<i>Valoare totala teren - euro- cu TVA</i>	3,664				
<i>Valoare totala teren - euro- fără TVA</i>	3,080				
<i>Valoare - lei- fără TVA</i>	15,230				

[Signature]



