

Avizat
Data 4/6/22.02.2022
Cons. Jur.



Avizat
Data
Com. Nr. 3.
Președinte

Raport de specialitate
S.E.P.
Nr. 5.097 din 18.02.2022



PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind vânzarea fără licitație publică a imobilului teren, în suprafață de 1.012 mp, situat în loc.Turda, str.Lotus, nr.8, (aferecent fostei Centrale Termice CT8), jud.Cluj, proprietate a Municipiului Turda - Domeniu Privat, înscris în CF nr.53716 Turda, cu număr cadastral 53716 Turda, către Cristurean Ioan, domiciliat în sat Urca, numărul 44, comuna Vișoara, județul Cluj, căsătorit cu Cristurean Mihaela.

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în ședință ordinară în data de

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre privind vânzarea fără licitație publică a imobilului teren, în suprafață de 1.012 mp, situat în loc.Turda, str.Lotus, nr.8, (aferecent fostei Centrale Termice CT8), jud.Cluj, proprietate a Municipiului Turda- Domeniu Privat, înscris în CF nr.53716 Turda, cu număr cadastral 53716 Turda, către Cristurean Ioan, domiciliat în sat Urca, numărul 44, comuna Vișoara, județul Cluj, având CNP 1680312120041, căsătorit cu Cristurean Mihaela, având CNP 2800821261707, elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, dl.Cristian Octavian Matei;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciului Evidență Patrimoniu nr. 5.097 din 18.02.2022 și avizul *Comisiei de specialitate nr. 3 – "Urbanism și amenajarea teritoriului administrarea domeniului public și privat, protecția mediului, investiții"* ale Consiliului Local al Municipiului Turda precum și raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat S.C. IRF CONSULTING S.R.L.

În temeiul prevederilor art. 139, alin . 2, lit. f, art. 129, alin. 1, alin. 2, lit. c, art. 196 alin. 1, lit. a, art. 364 alin. 1 ale O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, precum și ale Regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului Local al municipiului Turda,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă vânzarea, fără licitație publică, a terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Turda, în suprafață de 1.012 mp, situat în loc.Turda, str. Lotus, nr.8, (aferecent fostei Centrale Termice CT8), jud.Cluj, proprietate a Municipiului Turda- Domeniu Privat, înscris în CF nr.53716 Turda, cu număr cadastral 53716 Turda, către Cristurean Ioan, domiciliat în sat Urca, numărul 44, comuna Vișoara, județul Cluj, căsătorit cu Cristurean Mihaela.

Art.2. Prețul de vânzare, stabilit prin raportul de evaluare nr.5/17.02.2022, întocmit de către S.C. IRF CONSULTING, parte integrantă din prezenta hotărâre, este de 32.670 euro, adică cca.181.290,00 lei valoare fără TVA, la care se adaugă TVA 19 %.

Prețul stabilit este în euro și se va achita în lei, la cursul de schimb al B.N.R. din ziua efectuării plății, conform contractului de vânzare-cumpărare.

Art.3 Prețul de vânzare precizat la art. 2, va fi achitat integral într-o singură tranșă.

Art.4 Facturarea și încasarea contravalorii contractului se face de către Direcția Economică din cadrul Primăriei Municipiului Turda.

Art.5 Cumpărătorul poate solicita întăbularea dreptului de proprietate în cartea funciară numai după achitarea integrală a prețului. Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică cât și cele privind întăbularea terenului vor fi suportate de cumpărător.

Art.6 Se împuternicește primarul Municipiului Turda să semneze contractul de vânzare-cumpărare.

Art.7 Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului Municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului Municipiului Turda, Instituției Prefectului Județului Cluj, precum și Serviciului Evidența Patrimoniului, Direcției Economice, domnului Cristurean Ioan, căsătorit cu Cristurean Mihaela, în vederea ducerii la îndeplinire și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local Turda și postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar General al mun. Turda

jr.MĂRGINEAN ELENA MIHAELA

VOTURI. pentru:.....

 împotriva.....

 abțineri.....

Numărul total al consilierilor în funcție : 21

Numărul consilierilor participanți la vot este

Serviciul Evidență Patrimoniu
Nr.5.097 din 18.02.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie vânzarea fără licitație publică a unui imobil teren în suprafață de 1.012 mp, situat în loc.Turda, str.Lotus, nr.8,(afereant fostei Centrale Termice CT8), jud.Cluj, proprietate a Municipiului Turda- Domeniu Privat, înscris în CF nr.53716 Turda, cu număr cadastral 53716 Turda, către Cristurean Ioan, domiciliat în sat Urca, numărul 44, comuna Viișoara, județul Cluj, căsătorit cu Cristurean Mihaela.

Imobilul teren în suprafață totală de 1.012 mp situat în loc.Turda, str.Lotus, nr.8, (afereant fostei Centrale Termice CT8), jud.Cluj, face parte din domeniul privat al Municipiului Turda conform Hotărârii Consiliului Local nr. 237/31.10.2019 și este deținut în folosință de către Cristurean Ioan, căsătorit cu Cristurean Mihaela. Asupra imobilului teren sus-menționat există o construcție ce constituie proprietatea numiților Cristurean Ioan, căsătorit cu Cristurean Mihaela, potrivit următoarelor documente:

- *contract de vânzare cumpărare încheiat la Biroul Notarului Public Lujerdeanu Constantin, autentificat sub nr.2111 din data 19.11.2013;*
- *carte funciară nr. 53716 Turda.*

Prin cererea nr.24823/27.10.2021, Cristurean Ioan, în calitate de proprietar al imobilului situat în Turda str. Lotus, nr.8, (afereant fostei Centrale Termice CT8), înscris în CF nr. 53716 Turda, cu număr cadastral 53716 Turda, solicită cumpărarea terenului deținut în folosință.

Prezentul proiect de hotărâre este justificat și susținut din punct de vedere legal de prevederile art. 364 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, conform căroră: *“prin excepție de la prevederile art. 363 alin 1, în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrative teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului afereant construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul Local sau Județean, după caz .”*

Având în vedere faptul că, în conformitate cu documentele sus menționate, anexate prezentului proiect de hotărâre, Cristurean Ioan, căsătorit cu Cristurean Mihaela, sunt proprietari ai construcției edificate pe terenul situat în municipiul Turda, str. Lotus, nr.8 (afărent fostei Centrale Termice CT8), în suprafață de 1.012 mp. Considerăm că sunt îndeplinite condițiile legale pentru vânzarea fără licitație publică a imobilului teren, în baza dreptului de preemțiune de care beneficiază constructorii de buna credință.

Potrivit art. 363, alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se realizează de către autoritățile deliberative ale administrației publice locale. Ținând cont de faptul că imobilul menționat nu va putea fi altfel exploatat decât prin vânzarea terenului afărent construcției către proprietarul acesteia, consiliul local al Municipiului Turda poate hotărî valorificarea terenului în modalitatea propusă.

Conform raportului de evaluare nr.5/17.02.2022, întocmit de către S.C. IRF CONSULTING S.R.L., valoarea de vânzare a terenului în suprafață de 1.012 mp, situat pe str.Lotus, nr.8, (afărent fostei Centrale Termice CT8), este de 32.670 euro, adică cca.181.290,00 lei valoare fără TVA, la care se adaugă TVA 19 %.

Prețul stabilit este în euro și se va achita în lei, la cursul de schimb al B.N.R. din ziua efectuării plății, conform contractului de vânzare-cumpărare.

Facturarea și încasarea prețului de vânzare se va face de către Direcția Economică a Primăriei Municipiului Turda.

Cumpărătorul va putea solicita întăbularea dreptului de proprietate numai după achitarea integrală prețului stabilit prin raportul de evaluare și aprobat de către Consiliul Local. Toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, precum și cele afărente întăbulării dreptului de proprietate asupra terenului, cad în sarcina cumpărătorului.

Raportat la aspectele detaliate, considerăm ca propunerea de vânzare fără licitație publică a imobilului teren în suprafață de 1.012 mp, situat în Turda, str.Lotus, nr.8,(afărent fostei Centrale Termice CT8), înscris în CF nr.53716 Turda, cu nr. cadastral 53716, este necesară, oportună și legală, drept pentru care supunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre anexat.

Șef S.E.P.,
Cismaș Dan

Întocmit: 1 ex.,
Bugner Dragoș

REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie vânzarea fără licitație publică a unui imobil teren în suprafață de 1.012 mp, înscris în CF nr.53716 Turda, cu nr. cadastral 53716, situat administrativ în Turda, str. Lotus, nr.8, (aferent fostei Centrale Termice CT8), către Cristurean Ioan, căsătorit cu Cristurean Mihaela.

Imobilul teren în suprafață totală de 1.012 mp situat în Turda, str. Lotus, nr.8, (aferent fostei Centrale Termice CT8), face parte din domeniul privat al Municipiului Turda și este deținut în folosință de către Cristurean Ioan, căsătorit cu Cristurean Mihaela.

Asupra imobilului teren sus-mentionat există o construcție ce constituie proprietatea numiților Cristurean Ioan, căsătorit cu Cristurean Mihaela, potrivit următoarelor documente:

- *contract de vânzare cumpărare încheiat la Biroul Notarului Public Lujerdeanu Constantin, autentificat sub nr.2111 din data 19.11.2013;*
- *carte funciară nr. 53716 Turda.*

Prin cererea nr.24.823/27.10.2021, Cristurean Ioan, în calitate de proprietar al imobilului situat în Turda str. Lotus, nr.8, (aferent fostei Centrale Termice CT8), înscris în CF 53716 Turda, solicită cumpărarea terenului deținut în folosință.

Prezentul proiect de hotărâre este justificat și susținut din punct de vedere legal de prevederile art. 364 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, conform căroră : “prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul Local sau Județean, după caz .”

Având în vedere faptul că, în conformitate cu documentele sus menționate, anexate prezentului proiect de hotărâre, Cristurean Ioan, căsătorit cu Cristurean Mihaela, sunt proprietari ai construcției edificate pe terenul situat în municipiul Turda, str. Lotus, nr.8 (aferent fostei Centrale Termice CT8), în suprafață de 1.012 mp. Considerăm că sunt îndeplinite condițiile legale pentru vânzarea fără licitație publică a imobilului teren, în baza dreptului de preemțiune de care beneficiază constructorii de buna credință.

Conform raportului de evaluare nr.5/17.02.2022, întocmit de către S.C. IRF CONSULTING S.R.L., valoarea de vânzare a terenului în suprafață de 1.012 mp, situat pe str.Lotus, nr.8, (aferent fostei Centrale Termice CT8), este de 32.670 euro, adică cca.181.290,00 lei valoare fără TVA, la care se adaugă TVA 19 %. Prețul stabilit se va achita în lei, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, la cursul de schimb al B.N.R. din ziua efectuării plății. Facturarea și încasarea prețului de vânzare se va face de către Direcția Economică a Primăriei Municipiului Turda.

Cumpărătorul va putea solicita întăbularea dreptului de proprietate numai după achitarea integrală prețului stabilit prin raportul de evaluare și aprobat de către Consiliul Local.

Raportat la aspectele detaliate, considerăm că propunerea de vânzare fără licitație publică a imobilului teren în suprafață de 1.012 mp, situat în Turda, str.Lotus, nr.8, (aferent fostei Centrale Termice CT8), înscris în CF nr. 53716 Turda, cu nr. cadastral 53716, este necesară, oportună și legală, drept pentru care supunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre anexat.

PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA,

CRISTIAN OCTAVIAN MATEI





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda

Nr. cerere	42871
Ziua	20
Luna	10
Anul	2021

Cod verificare
100108876419



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53716 Turda

Cartea funciară este blocată de următoarele extrase:

Nr. / Data	Notar	Blocat până la	Înregistrări blocate
42343 / 15.10.2021	Onet Ion Anghelus	28.10.2021 23:59: 59	Toate

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turda, Str Lotus, Nr. 8, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53716	Din acte: 1.382 Masurata: 1.012	Constructia C1 inscrista in CF 53716-C1; ...

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
22428 / 08/11/2010 Act Normativ nr. 133, din 28/07/2005 emis de PRIMARIA TURDA (act notarial nr. 1584/27-10-2010 emis de BNP LUJERDEANU CONSTANTIN; act administrativ nr. 36/08-11-2010 emis de PRIMARIA TURDA;);	
B1 În baza documentației cadastrale vizată de OCPI sub nr. 22428/2010, a declarației autentificate sub nr. 1584/27.10.2010 de notarul public Lujerdeanu Constantin, a certificatului de atestare a edificării construcției nr. 36/08.11.2010 eliberat de Primăria Municipiului Turda se reconstituie cartea funciară de hartie 1315/1 Poiana cu nr. top. 1182/28 și 1182/1/1/2 - CF IE 53716 Turda, în fav Statului Roman	A1
38335 / 22/11/2019 Act Administrativ nr. 237, din 31/10/2019 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA;	
B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE ,lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL TURDA-DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

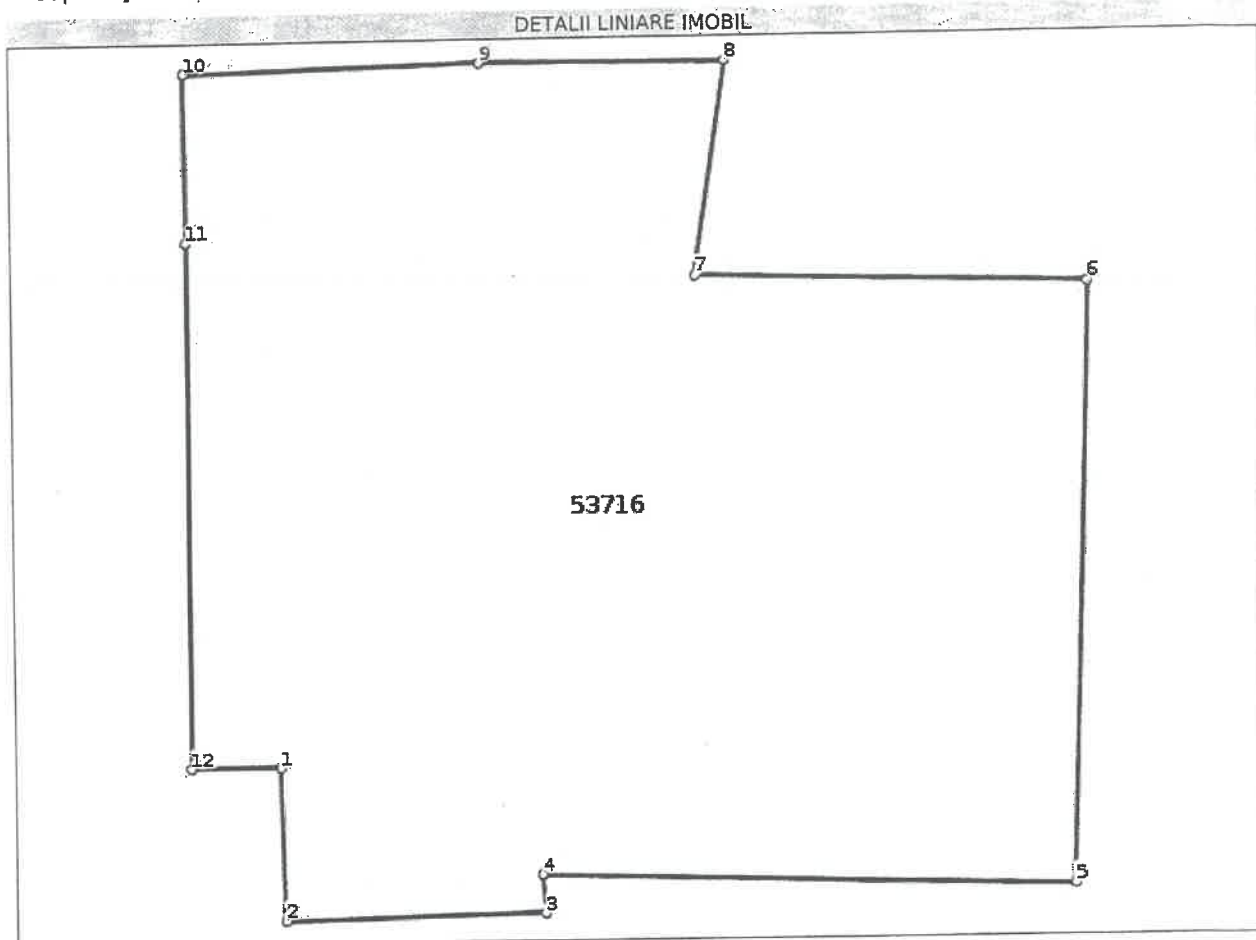
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
23140 / 20/11/2013 Act Notarial nr. 2111, din 19/11/2013 emis de LUJERDEANU CONSTANTIN;	
C2 Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) CRISTUREAN IOAN , ca bun comun cu soția 2) CRISTUREAN MIHAELA	A1
42871 / 20/10/2021 Act Notarial nr. 2504, din 19/10/2021 emis de Onet Ion Anghelus;	
C4 Intabulare, drept de FOLOSINTA cu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 108/1012 1) CRISTUREAN IOAN , și soția 2) CRISTUREAN MIHAELA , bun comun <i>OBSERVATII: cota de 108,50/1012 a parte afe apt. 2</i>	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53716	Din acte: 1.382 Masurata: 1.012 ...	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.012	-	-	-	Imobilul este imprejmuit

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	6.06

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.0262/2021

Nr. 5/17.02.2022

Catre :

Primaria Municipiului Turda

Referitor:

Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, Str. Lotus, nr. 8 (afertent fostei Centrale Termice CT9), jud. Cluj – proprietate din domeniul privat al PRIMĂRIEI Turda.

Pct.2 – scopul evaluarii -estimarea valorii de piata in vederea tranzactionarii terenului incadrat in Domeniul privat al Primăriei Turda, in scris la Cartea Funciara- BCPI Turda- sub nr, cadastral 53716- ANEXA 1

Client/ Utilizator : Consiliul Local al municipiului Turda.

Supun atenției Dvs. următoarele:

- In vederea vânzării terenului in suprafață de 1012 mp am intocmit Raportul de evaluare in perioada 23.09.2019- 25.09.2019
- Valoarea de piață estimată la acea dată a fost de : **V= 28.910 EUR, adica cca. 137.300 Lei, valoare fără TVA.**

La solicitarea Serviciului de Evidență a Patrimoniului din cadrul PRIMĂRIEI Turda, venită in contextul că până la această dată nu s-a realizat vânzarea proprietății, să ne exprimăm opinia privitor la modificarea valorii de piață la această dată, supunem atenției Dvs. următoarele:

- La această data comparabilele utilizate in septembrie 2019 nu mai sunt valabile- fie că terenurile s-au tranzacționat după acea dată fie ca proprietarii le-au retras de la vânzare
- La data intocmirii Raportului de evaluare am utilizat oferte de vânzare de proprietăți comparabile reținând cele mai apropiate suprafețe și din zona de amplasare apropiată
- Valoarea estimată in Sept. 2019 a fost de 34 EURO/mp- valoare cu TVA inclus sau 28.57 EURO/mp fără TVA, la cursul de schimb de 4.7485 lei reprezenta 135.66 LEI/mp.

Pentru a răspunde solicitării Dvs. – estimarea valorii de piață a terenului la nivelul de prețuri din luna Februarie 2022 am recurs a identifica proprietăți comparabile expuse la vânzare la această dată pe care le prezentăm in ANEXA 2.

Pe baza informațiilor de piață identificate s-a intocmit Grila datelor de piață prezentată in ANEXA 3. Stabilirea cuantumului ajustărilor ce se impun, prin prisma diferentierilor intre proprietatea de evaluat și cele comparabile s-a făcut conform ANEXA 4.

In baza ipotezelor prezentate anterior s-a intocmit **Anexa 3**, valoarea estimata prin comparatii de piata este in opinia mea valoarea ajustata a **Comparabilei B** la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica, la pretul unitar de **43,1 EUR/mp.**

Terenurile ofertate la vanzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicit valoarea determinata este cu TVA inclus. Valoarea unitară fără TVA devine 36.22 EUR/mp.

Valoarea terenului devine:

Parcela cu S= 1012 mpx 36,22 EUR/mp- V= 32.670 EUR, adica cca. 181.290 Lei (valori rotunjite)

$V_{\text{teren}} = 32.670 \text{ EURO}$, adica 181.290 LEI

Valoarea fără TVA

In speranța ca aceste completări satisfac cerințele Dvs. ne exprimăm satisfacția unei bune colaborări.

Cu respect,

Ing. Romulus INDREI- administrator al SC I R F Consulting SRL



A handwritten signature in black ink, matching the one on the left, is positioned to the right of the company stamp.

Dintre proprietatile expuse la vanzare:
Comparabila T1 – <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-turda/1f4e964692607560di2h706d637i164g.html>

Vand teren turda
 Cluj, Turda Vezi pe harta

24 700 EUR
Valid din 26.01.2022 10:53:16



0751242160

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este va

Adaugă fisier ?

Contactează vânzător

Fa oferta

Vizualizat: 2468

Raportaza

Andrei Both
 Activitate Windo
 Vezi toate activitățile

Suprafata terenului 400,0 m² Front stradal 26

Descriere

De vanzare teren in Turda, cartier Poiana, zona foarte buna in intravilan, in suprafata de aprox. 370m.p., front la strada cu asfalt de 26 m., cu canalizare si utilitati. Pret 24.700 Euro, negociabil. Telefon contact nr. .

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Comparabila T2 – <https://www.imoradar24.ro/anunturi/1000-mp-teren-vanzare-turda-cluj-2500524>

70.000 € 7 luni în urmă

Gradina cart. Primaverii Turda Sesizează o problemă

Detalii

Preț / m ² :	70 €	Suprafață utilă	1000 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construcții

Descriere

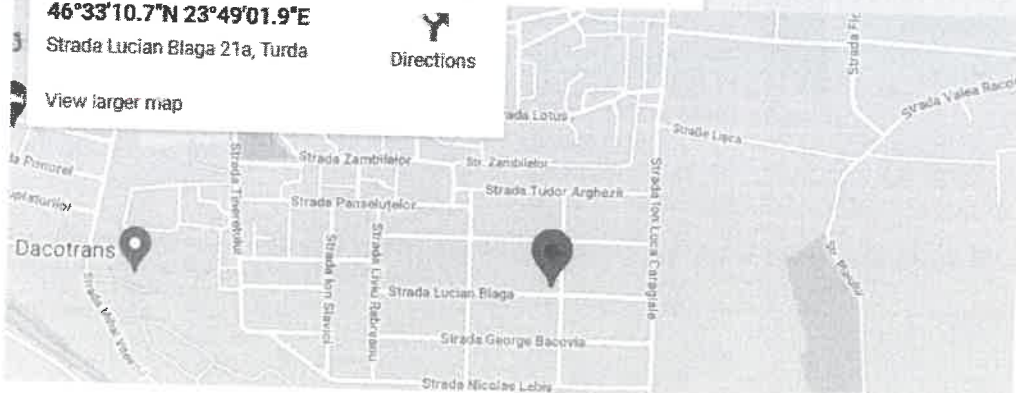
Vand GRADINA, s=1.000 mp, situata in cartier Primaverii, loc. Turda. Tel.

46°33'10.7"N 23°49'01.9"E

Strada Lucian Blaga 21a, Turda

Directions

View larger map



0745194261

Chat WhatsApp »

Realizat pe: 08/07/2021 Actualizat pe: 15/07/2021

Comparabila T3– <https://www.imoradar24.ro/anunturi/600-mp-teren-vanzare-turda-cluj-2433344>

155.000 €

6 luni în urmă

Vand teren intravilan in Loc. Turda (zona Kaufland), supr. de 2100 mp, intabulat

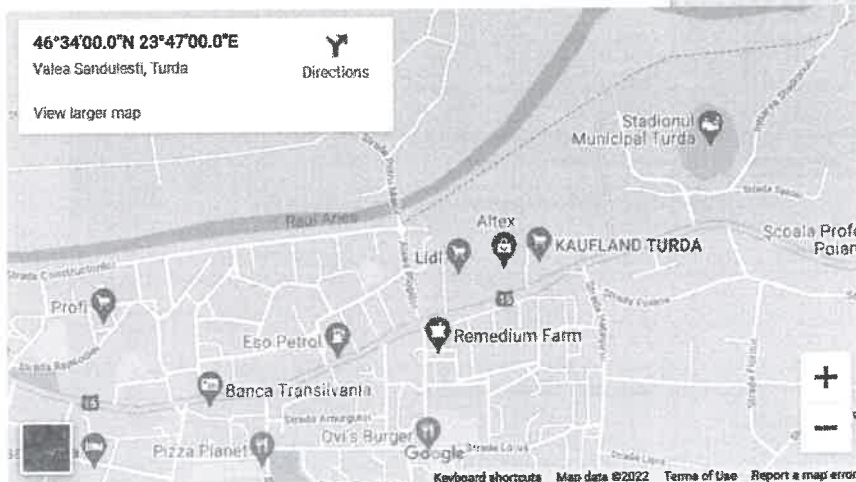
Sesizează o problemă

Detalii

Preț / m ² :	73,81 €	Suprafață utilă	2100 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Constructii

Descriere

De vanzare teren intravilan situat in Loc. Turda (in zona Kaufland), in suprafata de 2100 mp, front de 33 ml, pre?ul total de 155000 negociabil. Terenul este intabulat.



Comparabila T4 – vezi : <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vind-teren-intravilan-500m/ggg43941i5d27i41d7d499fdg330g16d.html>

51.600 €

9 zile în urmă

Teren de vanzare Poiana

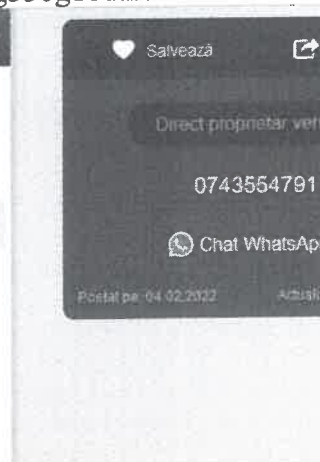
Sesizează o problemă

Detalii

Preț / m ² :	43 €	Deschidere stradala	17 m
Suprafață utilă	1200 m ²	Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri	Constructii		

Descriere

De vanzare teren cu suprafata de 1200mp, cu toate actele (CF) la zi, liber de sarcini. Front stradala 17 ml. Terenul se afla in cartierul Poiana, Turda. Pret: 43€/mp, usor negociabil.



Hartă



ANEXA 3

Teren intrav. Turda, str. LOTUS, nr. 8		17.02.2022	1 Eur =	4.9439 lei	
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	COMPARABILE			
		T1	T2	T3	T4
Suprafata (mp)	1,012	400	1,000	2,100	1,200
Valoare oferta - cu TVA		24,700	70,000	155,000	51,600
<i>Valoare oferta (euro/mp)- cu TVA</i>		62	70	74	43
<i>Informatii disponibile la data eval.</i>		oferta	oferta	oferta	oferta
<i>Ajustare marja negociere %</i>		-20%	-20%	-20%	-20%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-12	-14	-15	-9
PRET (EURO/mp)		49.40	56.00	59.05	34.40
<i>Elemente de comparatie specifice tranzactiei</i>					
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	integral	integral	integral	integral	integral
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		49.4	56.00	59.05	34.40
<i>Conditii de finantare</i>	cash	cash	cash	cash	cash
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		49.40	56.00	59.05	34.40
<i>Conditii de vanzare</i>	independent	independent	independent	independent	independent
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		49.40	56.00	59.05	34.40
<i>Conditii de pietai</i>	Feb-22	Feb-22	Feb-22	Feb-22	Feb-22
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	0	0	0.0
PRET CORECTAT (EURO/mp)		49.40	56.00	59.05	34.40
<i>Elemente de comparatie specifice proprietatii</i>					
<i>Localizare</i>	str. Tineretului	str. Poiana	str. L.Blaga	KAUFLAND - str. Univers	str. Poiana
<i>Ajustare %</i>		20%	5%	-20%	20%
<i>Ajustare (Euro)</i>		9.9	3	-12	6.9
PRET CORECTAT (EURO/mp)		59.3	58.8	47.2	41.3
<i>Acces la proprietate</i>	asfaltat, drum acces	direct, asfalt	direct, pietris, asfalt	direct, asfalt, plat	direct, balastat
<i>Ajustare %</i>		-20%	-25%	-20%	-10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-9.9	-14.0	-11.8	-3.4
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		49.4	44.8	35.43	37.8
<i>Echiparea tehnico - edilitara a zonei</i>	en el., apa, canal, gaze-	la front	la front	la front	la front
<i>Ajustare %</i>		5%	5%	5%	5%
<i>Ajustare (Euro)</i>		2	2.8	3.0	2
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		51.9	47.6	38.4	39.6

<i>Vecinatati</i>	blocuri locuințe, spații com.	case, vile,	case/vile, terenuri virane,	case, vile, comerciale	case, terenuri virane,
<i>Ajustare %</i>		-10%	-10%	0%	-10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-4.9	-4.5	0.0	-3.8
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		46.9	43.1	38.38	35.8
<i>Facilitati / impedimente</i>	forma poligonală, plat	forma dreptungh., plat	forma dreptungh., plat	forma dreptungh. plat	forma regulata/ teren plat
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		46.9	43.1	38.4	35.8
<i>Suprafata (mp)</i>	1,012.00	400	1,000	2,100	1,200
<i>Ajustare %</i>		-10.0%	0.0%	10.0%	5.0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-4.7	0.0	3.8	1.8
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		42.2	43.1	42.2	37.6
<i>raport laturi</i>	aprox.1/2	20 ml,1/1.2	20 ml, 1/2.5	33 ml, 1/1.9	17 ml, 1/4
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	5%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	0.0	0.0	1.7
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		42.2	43.1	42.2	39.3
Ajustare totala bruta absoluta - EURO		44.2	38.1	45.2	27.9
Ajustare totala bruta absoluta - %		89.50%	68.00%	76.50%	81.20%
<i>Numar ajustari</i>		5	5	6	5
Valoare estimata - euro/mp	43.1	CONCLUZIE: Comparabila 3 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (%) si sustine valoarea terenului de evaluat pe aceasta cale.			
Valoare estimata - lei/mp	213				
Valoare totala teren - euro- cu TVA	43,637				
Valoare totala teren - euro- fără TVA	36,670				
Valoare - lei- fără TVA	181,290				

Prucy



ANEXA 4

<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	feb.-22	feb.-22	feb.-22	feb.-22	feb.-22
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari - in perioada Sep 2021 (cea mai veche ofertă)- Feb. 2022 nu au fost modificari semnificative pe piata terenurilor in Turda			
Incadrare teren	intravilan	intravilan			
<i>Ajustari</i>		nu au fost aplicate ajustari			
Suprafata	1,012	400	1,000	2,100	1,200
		ajustare negativă la Comparabila T1 -suprafața dmult mai mică-mai ușor vandabilă, ajustări pozitive la T3- suprafață mare mai greu vandabilă, fără ajustări la T2 și +5% la T4-suprafețe comparabile			
Ajustari		-10%	0%	10%	5%
Vecinatati	blocuri locuințe, spații com.	case, vile,	case/vile, terenuri virane,	case, vile, comerciale	case, terenuri virane,
		-10%	-10%	0%	-10%
		In zona cele mai bine cotate sunt zonele cu case nou edificate in cart. Primăverii. Terenu analizat este intre blocuri- mai slab cotate			
Localizare	str. Tineretului	str. Poiana	str. L.Bлага	KAUFLAND- str. Univers	str. Poiana
		str. Poiana este mai slab cotate- depărtată de zona centrală a cart. MICRO I- III, str. L. Blaga este in apropiere, str. Univers in spate la KAUF LAND- mai bine cotate			
<i>Ajustari</i>		20%	5%	-20%	20%
Dotare cu utilități	en el., apa, canalizare, gaze-	la front	la front	la front	la front
<i>Ajustari</i>		ajustări pozitive față de terenurile care au rețele de utilități la front-estimate la costurile cu branșamente			
		5%	5%	5%	5%
Raportul laturilor	aprox.1/2	20 ml,1/1.2	20 ml, 1/2.5	33 ml, 1/1.9	17 ml, 1/4
		0%	0%	0%	5%
Raportul laturilor	favorabil- raportul laturilor foarte bun pentru construire in plaja 1/1 - 1/3- ajustare pozitivă față de comparabila T4 - raport laturi defavorabil				

Handwritten signature

