

HOTĂRÂREA NR. 200

din data de 29.09.2022

privind vânzarea fără licitație publică a imobilului teren, în suprafață de 632 mp, situat în loc. Turda, str. Constructorilor, nr. 34, (aferent fostei Centrale Termice CT2), jud. Cluj - proprietate din domeniul privat al Primăriei Municipiului Turda, cu număr cadastral 60826, către S.C. GOSSNER S.R.L., CUI 16218541, prin Haiduc Paul Horia în calitate de reprezentant legal.

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în ședința ordinară din data de 29.09.2022;

Luând în dezbatere *proiectul de hotărâre* privind vânzarea fără licitație publică a imobilului teren, în suprafață de 632 mp, situat în Turda, str. Constructorilor, nr. 34, (aferent fostei Centrale Termice CT2), jud. Cluj cu număr cadastral 60826, către S.C. GOSSNER S.R.L., CUI 16218541, prin Haiduc Paul Horia în calitate de administrator, elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere *raportul de specialitate* al Serviciului Evidența Patrimoniului nr. 26.423/12.09.2022 și *avizul* favorabil al comisiilor de specialitate nr. 1 – pentru *buget-finanțe, prognoze economice, investiții* și nr. 3 – pentru *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. 129, alin. 1, alin. 2, lit. c, alin. 6, lit. B, art. 139, alin. 2, art. 196 alin. 1, lit. a, art. 364 alin. 1 ale O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Regulamentului de organizare și functionare 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 632 mp, situat în Turda, str. Constructorilor, nr. 34, (aferent fostei Centrale Termice CT2), înscris în CF nr. 60826 Turda, către S.C. GOSSNER S.R.L., CUI 16218541, prin Haiduc Paul Horia în calitate de administrator.

Art. 2. Prețul de vânzare, stabilit prin raportul de evaluare nr. 6/17.07.2022, întocmit de către S.C. IRF CONSULTING, parte integrantă din prezenta hotărâre, este de 144.070 lei, valoare fără TVA, la care se adaugă TVA 19 %. Prețul stabilit va fi achitat în termen de 10 zile de la data semnării 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 general al municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituției Prefectului Județului Cluj, precum și Serviciului Evidența Patrimoniului, Direcției Economice, S.C.GOSSNER S.R.L., prin Haiduc Paul Horia în calitate de reprezentant legal, 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,

Sârbu Paul Marius

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETARUL general al
municipiului TURDA,

Jr. Mărginean Elena Mihaela

VOTURI: pentru 16

împotrivă 1

abțineri -

Numărul total al consilierilor în funcție este 21.

Numărul consilierilor participanți la vot este 17.

Serviciul Evidență Patrimoniu
Nr. 26.423/12.09.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie vânzarea fără licitație publică a unui imobil teren în suprafață de 632 mp, înscris în CF 60826 Turda, cu număr cadastral 60826, situat administrativ în Turda, str.Constructorilor, nr.34, (aferent fostei Centrale Termice CT2), către S.C.GOSSNER S.R.L., CUI 16218541, prin Haiduc Paul Horia în calitate de reprezentant legal.

Imobilul teren în suprafață totală de 632 mp situat în Turda, str. Constructorilor, nr.34, (aferent fostei Centrale Termice CT2), face parte din domeniul privat al municipiului Turda conform Hotărârii Consiliului Local nr. 239/31.10.2019 și este deținut în folosință de către S.C.GOSSNER S.R.L., CUI 16218541, în baza contractului de închiriere nr. 26737 din 13.12.2017.

Asupra imobilului teren sus-menționat există o construcție ce constituie proprietatea numitei S.C.GOSSNER S.R.L., potrivit următoarelor documente:

- proces verbal de adjudecare nr. 5508/31.10.2013 (art. 158 alin. 2 din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență prevede astfel: *"Dacă vânzarea activelor se va face prin licitație publică, procesul-verbal de adjudecare semnat de lichidatorul judiciar constituie titlu de proprietate. Când legea impune pentru transferul dreptului de proprietate forma autentică, contractele vor fi perfectate de notarul public pe baza procesului-verbal de licitație."*
- carte funciară nr. CF 60826 Turda.

Prin cererea nr.12350/26.05.2021, Haiduc Paul Horia, reprezentant legal al S.C.GOSSNER S.R.L., CUI 16218541, în calitate de proprietar al imobilului situat în Turda str. Constructorilor, nr.34, (aferent fostei Centrale Termice CT2), înscris în CF nr. 60826 Turda, solicită cumpărarea terenului deținut în folosință în baza contractului de închiriere nr. 26737 din 13.12.2017.

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, S.C.GOSSNER S.R.L.,CUI 16218541, în calitate de proprietar al imobilului situat în Turda str. Constructorilor, nr.34,(afereant fostei Centrale Termice CT2), este proprietar al construcției edificate pe terenul închiriat, situat în municipiul Turda, Constructorilor, nr. 34, în suprafață de 632 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 afereant construcției către proprietarul acesteia, consiliul local al municipiului Turda poate hotărî valorificarea terenului în modalitatea propusă.

Conform raportului de evaluare nr.6/17.07.2022, întocmit de către S.C. IRF CONSULTING S.R.L., valoarea de vânzare a terenului în suprafață de 632 mp, situat pe str. Constructorilor, nr.34, (afereant fostei Centrale Termice CT2), este de 144.070 lei, la care se adaugă TVA 19 %.

Prețul stabilit se va achita în termen de 10 zile de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare. Prețul de vânzare precizat mai sus, va fi achitat integral într-o singură tranșă.

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 afereante 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 632 mp, situat în Turda, str. Constructorilor, nr.34,(afereant fostei Centrale Termice CT2), înscris în CF nr.60826 Turda, cu nr. cadastral 60826-C1, 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 632 mp, înscris în 60826 Turda, cu număr cadastral 60826-C1, situat administrativ în Turda, str. Constructorilor, nr. 34, (aferent fostei Centrale Termice CT2), către S.C.GOSSNER S.R.L., CUI 16218541.

Imobilul teren în suprafață totală de 632 mp situat în Turda, str. Constructorilor, nr. 34, (aferent fostei Centrale Termice CT2), face parte din domeniul privat al municipiului Turda și este deținut în folosință de către S.C.GOSSNER S.R.L., CUI 16218541, în baza contractului de închiriere nr. 26737 din 13.12.2017.

Asupra imobilului teren sus-mentionat există o construcție ce constituie proprietatea numitei S.C.GOSSNER S.R.L., CUI 16218541, potrivit următoarelor documente:

- proces verbal de adjudecare nr. 5508/31.10.2013 (art.158 alin. 2 din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență prevede astfel: *“Dacă vânzarea activelor se va face prin licitație publică, procesul-verbal de adjudecare semnat de lichidatorul judiciar constituie titlu de proprietate. Când legea impune pentru transferul dreptului de proprietate forma autentică, contractele vor fi perfectate de notarul public pe baza procesului-verbal de licitație.”*
- carte funciară nr. CF 60826 Turda.

Prin cererea nr.12.350/26.05.2021, Haiduc Paul Horia, administrator al S.C.GOSSNER S.R.L., CUI 16218541, în calitate de proprietar al imobilului situat în Turda str. Constructorilor, nr. 34, (aferent fostei Centrale Termice CT2), înscris în CF 60826 Turda, solicită cumpărarea terenului deținut în folosință în baza contractului de închiriere nr. 26737 din 13.12.2017.

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 căreia: *“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, S.C.GOSSNER S.R.L., CUI 16218541, este proprietar al construcției edificate pe terenul închiriat, situat în municipiul Turda, str.Constructorilor, nr.34,(afereant fostei Centrale Termice CT2), în suprafață de 632 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.6/17.07.2022, întocmit de către S.C. IRF CONSULTING S.R.L., valoarea de vânzare a terenului în suprafață de 632 mp, situat pe str. Constructorilor, nr. 34,(afereant fostei Centrale Termice CT2), este de 144.070 lei, la care se adaugă TVA 19 %.

Prețul stabilit se va achita în termen de 10 zile de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare. Prețul de vânzare precizat mai sus, va fi achitat integral într-o singură tranșă.

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 632 mp, situat în Turda, str. Constructorilor, nr. 34, (afereant fostei Centrale Termice CT2), înscris în CF nr. 60826 Turda, cu nr. cadastral 60826-C1, este necesară, oportună și legală, drept pentru care supunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre anexat.

PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA,

CRISTIAN OCTAVIAN MATEI

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60826 Turda

Nr. cerere	38673
Ziua	15
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100119125862



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turda, Str Constructorilor, Nr. 34, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60826	632	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	60826-C1	Loc. Turda, Str Constructorilor, Nr. 34, Jud. Cluj	S. construita la sol:482 mp; Centrala termica

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
38338 / 22/11/2019		
Act Administrativ nr. 239, din 31/10/2019 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL TURDA, DOMENIUL PRIVAT	A1
32043 / 04/08/2021		
Hotarare Judecatoreasca nr. 1383, din 03/07/2018 emis de JUDECATORIA TURDA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE,adjudecare la licitație, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) GOSSNER SRL, CIF:16218541	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

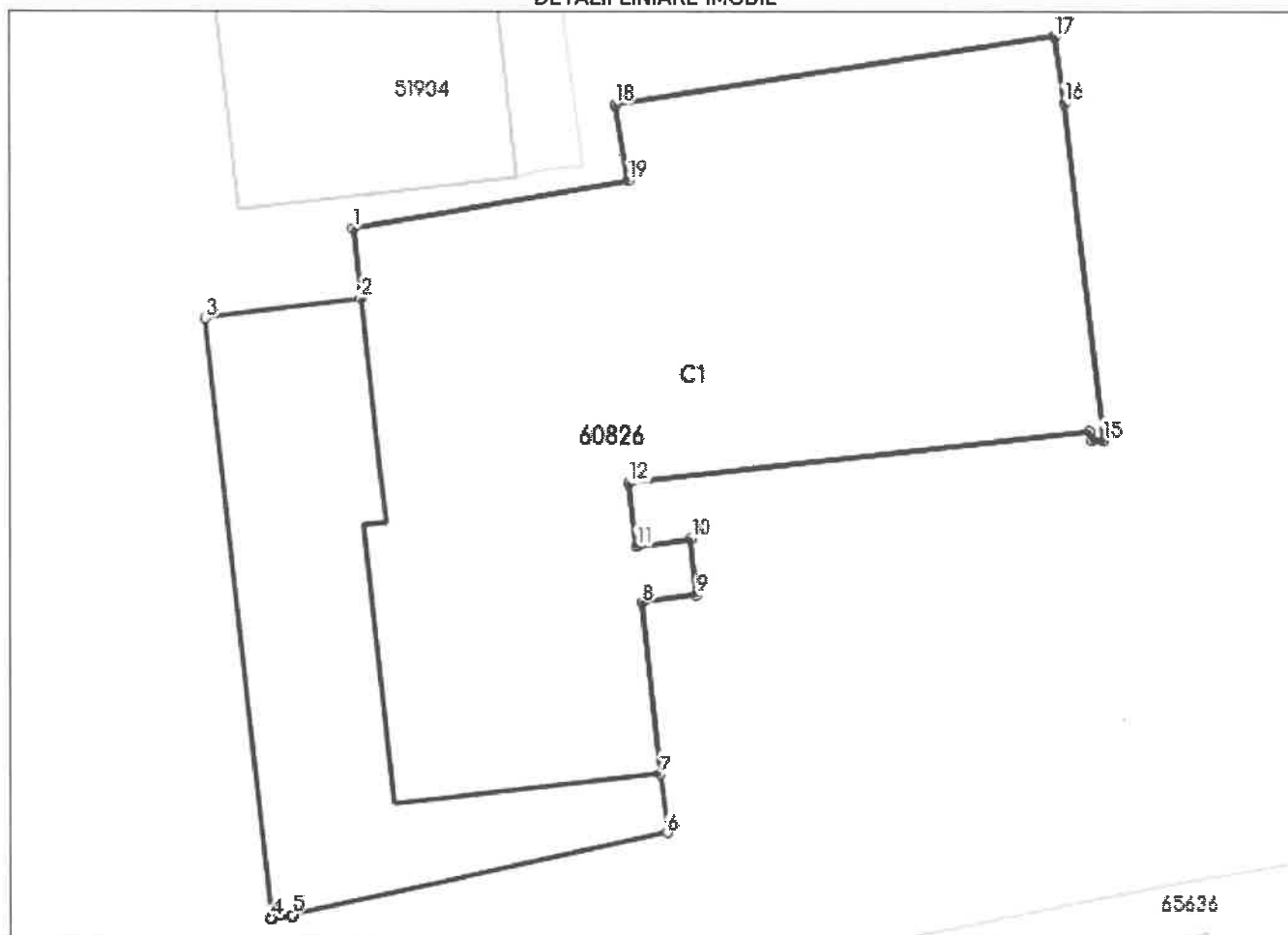
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60826	632	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	632	-	-	-	Imobilul nu este împrejmuit

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	60826-C1	construcții industriale și edilitare	482	Cu acte	S. construita la sol: 482 mp; Centrala termica

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.649
2	3	5.879
3	4	22.919

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	0.757
5	6	14.578
6	7	2.242
7	8	6.563
8	9	2.106
9	10	2.139
10	11	2.106
11	12	2.43
12	13	17.65
13	14	0.368
14	15	0.432
15	16	12.826
16	17	2.522
17	18	16.935
18	19	2.885
19	1	10.607

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

15/09/2022, 11:50



IRF CONSULTING SRL

C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/1996

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

Nr. 6/17.07.2022

Catre :

Primaria Municipiului Turda

Referitor:

Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, Str. Constructorilor, nr. 34 (aferez fostei Centrale Termice CT2), 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 60826- ANEXA 1

Client/ Utilizator : Consiliul Local al municipiului Turda.

Supun atenției Dvs. următoarele:

- In vederea vânzării terenului in suprafață de 632 mp am intocmit Raportul de evaluare in perioada 23.09.2019- 25.09.2019
- Valoarea de piață estimată la acea dată a fost de : $V = 21.750 \text{ EUR}$, adica cca. 103.300 Lei.

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- la cursul de schimb de 4.7485 lei reprezenta 161.5 LEI/mp.

Pentru a răspunde solicitării Dvs. – estimarea valorii de piață a terenului la nivelul de prețuri din luna Iulie 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 quantumului 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 T1 la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica, la pretul unitar de 54.8 EUR/mp.

Terenurile oferite la vanzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicat valoarea determinata este cu TVA inclus. Valoarea unitara fara TVA devine 46.00 EUR/mp.

Valoarea terenului devine:

Parcela cu S= 632 mp x 46 EUR/mp- V= 29.110 EUR, adica cca. 144.070 Lei (valori rotunjite)

$V_{\text{teren}} = 29.110 \text{ EURO}$, adica **144.070 LEI**

Valoarea fara TVA

In speranta ca aceste completari satisfac cerintele Dvs. ne exprimam satisfactia unei bune colaborari.

Cu respect,

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





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

ANCP

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60826 Turda

Nr. cerere 32043
Ziua 04
Luna 08
Anul 2021
Cod verificare
100106572207



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turda, Str. Constructorilor, Nr. 34, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60826	632	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	60826-C1	Loc. Turda, Str. Constructorilor, Nr. 34, Jud. Cluj	S. construita la sol: 482 mp; Centrala termica

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
38338 / 22/11/2019	
Act Administrativ nr. 239, din 31/10/2019 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA;	
136 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept lege, dobandit prin	A1
Legge, cota actuala 1/1	
1) MUNICIPIUL TURDA, DOMENIUL PRIVAT	
32043 / 04/08/2021	
Hotarare Judecatoreasca nr. 1383, din 03/07/2018 emis de JUDECATORIA TURDA;	
137 Intabulare, drept de PROPRIETATE, adjudecare la licitatie, dobandit prin	A1.1
Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	
1) GOSSNER SRL, Cif: 16218541	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Dintre proprietatile expuse la vanzare:**Comparabila T1 –** <https://www.imoradar24.ro/anunturi/700-mp-teren-vanzare-turda-cluj-1-4479092>**Teren de vânzare in Turda la 53.000 €**

Acasa > Cluj > Turda > Vand teren intravilan in Turda zona Poiana la principala E60

**Vand teren intravilan in Turda zona Poiana la principala E60**

Sesizează o problemă

Detalii

Preț / m²:	75,71 €	Suprafață utilă	700 m²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construcții

Descriere

Vand teren intravilan in Turda , zona Poiana la strada principala E60 , in ultima statie de autobuz Deosebit pentru constructie casa /duplex CF Utilitati Front la strada 15.50 m Pretabil si pentru afacere Daca nu raspund la numarul afisat lasa-ti mesaj aici sau suna ti la nr 00447748256710

Comparabila T2- <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-gradina-600mp-primaverii-turda-intravilan/d0ed308349d477g7ed725h9687dd6311.html>

publi24.ro

Contul meu

Vand gradina 600mp primaverii turda intravilan

Cluj, Turda Vezi pe harta

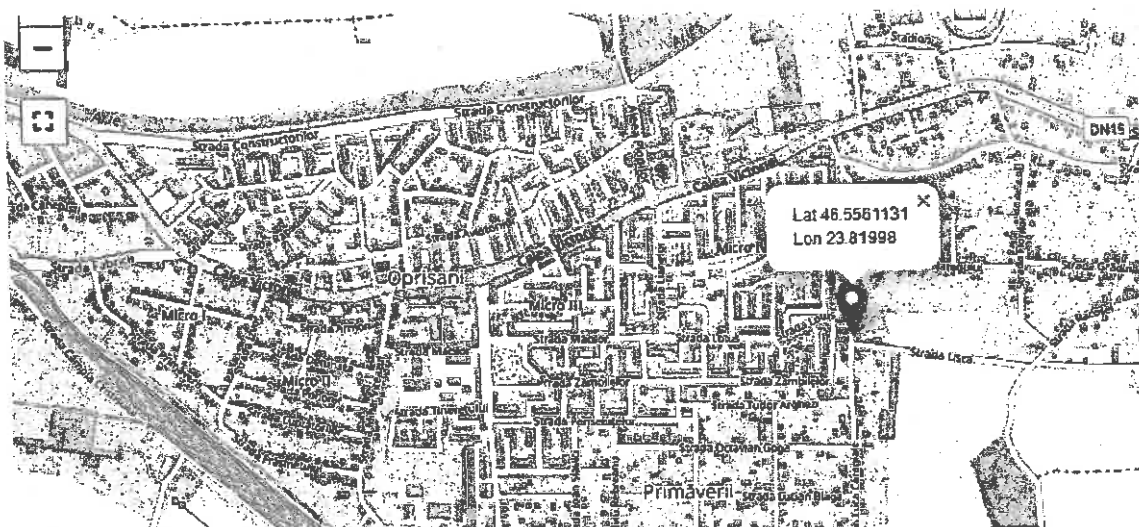
29 000 EUR negociabil

Validat din 15.07.2022 11:48:43

Descriere

Front str. 19 m ,I.L.Caragiale nr85 cu CF si PUZ la zi
tel. de contact zero sapte doidoi sase trei trei sapte sase sapte

Vezi detalii pe www.romimo.ro



Comparabila T3— <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-pentru-constructie-casa-IDfzZIE.html#2d927e6c61>



misusisi

Pe OLX din septembrie 2021

Activ pe 16 iulie 2022



**075 905
0127**

Trimite mes

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător



LOCALIZARE



Turda,
Cluj



Teren intravilan pentru construcție casa

43 000 €

RATA DE LA: 907 LE/

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 499 m²

DESCRIERE

Vând teren intravilan, situat în Cartierul Primăverii

Terenul este situat pe Strada Octavian Goga - Marin Preda și la aproximativ 60 m de la strada asfaltată.

Apa

Canalizare

Curent

Gaz

Front generos 20 m x 25 m = 500 mp

Intabulat

Situația juridică clară

CF curat - fără sarcini

Dețin certificat de urbanism...etc

Comparabila T4 – vezi : <https://www.olx.ro/d/oferta/vind-teren-in-cartier-primaverii-turda-jud-cluj-IDfDz7K.html#2d927e6c61>

Vind teren in cartier primaverii , Turda jud.Cluj

70 €

 RATA DE LA: 1 LEI

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 000 m²

DESCRIERE

Vand teren pt.constructii str.Lucian Blaga nr.29 ,intravilan ,intabulat . Suprafata 1000 m, front
stradal 20 m .Pozitie f.buna , are si pomi fructiferi .

ID: 231074852

Vizualizări: 1279

 Raportează

PIBUICITATE

Rezultatele cautarii pe harta Turda

Strada Lucian Blaga, Primăverii, Turda, Cluj, 401040, Romania



Ela
Pe OLX din august 2019
Activ pe 16 iunie 2022

 077 156 0871

Trimite

LOCALIZARE

 Turda,
Cluj



ANEXA 3

Teren intrav. Turda, str. Constructorilor, nr. 34		17.02.2022	1 Eur =		4.9490 lei
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	COMPARABILE			
		T1	T2	T3	T4
Suprafata (mp)	632	700	600	500	1,000
Valoare oferta - cu TVA		53,000	29,000	43,000	70,000
<i>Valoare oferta (euro/mp)- cu TVA</i>		75.7	48.3	86.0	70.0
<i>Informatii disponibile la data eval.</i>		oferta	oferta	oferta	oferta
<i>Ajustare marja negociere %</i>		-20%	-20%	-20%	-20%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-15	-10	-17	-14
PRET (EURO/mp)		60.57	38.67	68.80	56.00
Elemente de comparatie specifice tranzactiei					
<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)		60.6	38.67	68.80	56.00
<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)		60.57	38.67	68.80	56.00
<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)		60.57	38.67	68.80	56.00
<i>Condițiile pieței</i>	Jul-22	Jul-22	Jul-22	Jul-22	Jul-22
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	0	0	0.0
PRET CORECTAT (EURO/mp)		60.57	38.67	68.80	56.00
Elemente de comparatie specifice proprietatii					
<i>Localizare</i>	str. Constructorilor	DN1 (E60) Poiana	str. I.L.Caragiale	str. O. Goga-M. Preda	str. L. Blaga
<i>Ajustare %</i>		-10%	10%	10%	10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-6.1	4	7	5.6
PRET CORECTAT (EURO/mp)		54.5	42.5	75.7	61.6
<i>Acces la proprietate</i>	direct, asfalt	direct, asfalt	direct, pietriș, asfalt	direct, asfalt, plat	direct, asfalt
<i>Ajustare %</i>		0%	10%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	3.9	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		54.5	46.4	75.68	61.6
<i>Echiparea tehnico - edilitara a zonei</i>	en el., apa, canalizare, gaze-	la front	la front	en el., apa, canalizare, gaze-	la front
<i>Ajustare %</i>		5%	5%	0%	5%
<i>Ajustare (Euro)</i>		3	1.9	0.0	3

PRET AJUSTAT (EURO/mp)		57.5	48.3	75.7	64.4
Vecinatati	blocuri locuințe, școala	case, vile,	case/vile, terenuri virane,	case, vile,	case, vile
Ajustare %		-5%	0%	-10%	-10%
Ajustare (Euro)		-2.7	0.0	-7.6	-6.2
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		54.8	48.3	68.11	58.2
Facilitati / impedimente	forma poligonală, plat	forma dreptungh., plat	forma dreptungh., plat	forma dreptungh. plat	forma regulata/ teren plat
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0.0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		54.8	48.3	68.1	58.2
Suprafata (mp)	632	700	600	500	1000
Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%	5.0%
Ajustare (Euro)		0.0	0.0	0.0	2.9
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		54.8	48.3	68.1	61.2
raport laturi	aprox.1/2	15.5 ml,1/2.9	19 ml, 1/1.7	-5%	17 ml, 1/4
Ajustare %		0%	0%	-3.4	5%
Ajustare (Euro)		0.0	0.0	64.7	2.8
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		54.8	48.3	35.1	64.0
Ajustare totala bruta absoluta - EURO		27.0	19.3	51.00%	34.3
Ajustare totala bruta absoluta - %		44.50%	50.00%	51.00%	56.20%
Numar ajustari		5	5	6	5
Valoare estimata - euro/mp	54.8	CONCLUZIE: Comparabila 1 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (%) si sustine valoarea terenului de evaluat pe aceasta cale.			
Valoare estimata - lei/mp	271				
Valoare totala teren - euro- cu TVA	34,644				
Valoare totala teren - euro- fără TVA	29,110				
Valoare - lei- fără TVA	144,070				

[Signature]



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
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditiiile pietei	iul.-22	iul.-22	iul.-22	iul.-22	iul.-22
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari - toate comparabilele sunt valabile pentru Iulie 2022			
Incadrae teren	intravilan	intravilan			
Ajustari		nu au fost aplicate ajustari			
Suprafata	632	700	600	500	1,000
		ajustare pozitivă la Comparabila T4 -suprafața mare mai greu vandabilă			
Ajustari		0%	0%	0%	5%
Vecinatati	blocuri locuinte, școala	case, vile,	case/vile, terenuri virane,	case, vile,	case, vile
		-5%	0%	-10%	-10%
		in vecinătate este școala gimnazială Ion Oprea - posibile restricții de edificare a unor anumite clădiri pentru anumite activități			
Localizare	str. Constructorilor	DN1 (E60) Poiana	str. I.L.Caragiale	str. O. Goga- M. Preda	str. L. Blaga
		amplasament cu front la DN1 (E60) este mai bine cotate, cartierul Primăverii este mai slab amplasat			
Ajustari		-10%	10%	10%	10%
Dotare cu utilități	en el., apa, canalizare, gaze-	la front	la front	en el., apa, canalizare, gaze-	la front
Ajustari		ajustări pozitive față de terenurile care au rețele de utilități la front- estimate la costurile cu branșamente			
		5%	5%	0%	5%
Raportul laturilor	aprox.1/2	15.5 ml,1/2.9	19 ml, 1/1.7	20 ml, 1/1.25	20 ml, 1/2.5
		0%	0%	-5%	0%
Raportul laturilor		favorabil- raportul laturilor foarte bun pentru construire in plaja 1/1 - 1/3- ajustare negativă față de comparabila T3 - raport laturi mai favorabil			
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustari		Nu au fost aplicate ajustari			

