

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 104

din data de 31.05.2023

privind concesionarea fără licitație publică a unui teren în suprafață de 10 mp, situat în Turda, str. Ion Opreș nr. 1, în vederea asigurării accesului din exterior la apartamentul proprietate privată

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în ședința ordinară dinn data de 31.05.2023;

Luând în dezbatere *proiectul de hotărâre* privind concesionarea fără licitație publică a unui teren în suprafață de 10 mp, situat în Turda, str. Ion Opreș nr. 1, în vederea asigurării accesului din exterior la apartamentul proprietate privată, elaborat din inițiativa Primarului municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere *raportul de specialitate* nr. 17508/04.05.2023 al Serviciului Evidență Patrimoniu, prin care se propune concesionarea fără licitație publică a unui teren în suprafață de 10 mp, situat în Turda, str. Ion Opreș nr. 1, în vederea asigurării accesului din exterior la apartamentul proprietate privată și *avizul* favorabil al comisiilor de specialitate nr. 1 – pentru *buget-finanțe, prognoze economice, investiții* și comisia nr. 3 – pentru *urbanism și amenajarea teritoriului administrarea domeniului public și privat, protecția mediului, investiții*, ale Consiliului Local al Municipiului Turda;

Luând în considerare prevederile art. 15, lit. e din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1) și (2), lit. (c) și alin. 6 lit. (a), art. 139, alin. (3), lit. (g) și art. 196, alin. (1), lit. (a) ale O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului Local al municipiului Turda,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă concesionarea fără licitație publică, către Pașca Gabriel Nicolae și Pașca Nicoleta Elena, a unui teren, proprietate publică a Municipiului Turda, în suprafață de 10 mp, situat în Turda, str. Ion Opreș nr. 1, în vederea asigurării accesului din exterior la apartamentul proprietate personală.

Art. 2. Durata pentru care se concesionează imobilul este de 10 ani, începând cu data semnării contractului de concesiune. Contractul de concesiune poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Art. 3. Revedența, în valoare de 400 lei/an, stabilită conform raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Lubinschi Nicolae-Adrian, se va achita anual, până la data de 31 decembrie a anului pentru care se face plata, iar pentru anul 2023, în termen de 10 zile calendaristice de la data semnării contractului.

Art. 4. Dacă redevența nu se achită până la termenul stabilit la art. 3, se percep majorări de întârziere, în cuantum de 0,01% pentru fiecare zi de întârziere.

Art. 5. Redevența prevăzută la art. 3 se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

Art. 6. Neachitarea redevenței timp de 3 luni consecutive după împlinirea termenului stabilit la art. 3 va duce la rezilierea contractului de concesiune.

Art. 7. Facturarea, urmărirea și încasarea contravalorii contractului se va face de către Direcția Economică din cadrul Primăriei Municipiului Turda.

Art. 8. Concesionarul poate solicita înscrierea în cartea funciară a dreptului de concesiune dobândit asupra terenului, numai după achitarea redevenței pentru primul an de exploatare. Cheltuielile ocazionate de înscrierea dreptului de concesiune vor fi suportate de concesionar.

Art. 9. 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, Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru, 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 SEDINȚĂ,

Năstase Paul



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETARUL general

al municipiului TURDA,

Jr. Elena Mihaela Marginean

VOTURI: pentru 18

împotrivă -

abțineri -

Numărul total al consilierilor în funcție este 20.

Numărul consilierilor participanți la vot este 18.

REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie aprobarea concesiunii fără licitație publică a unui teren în suprafață de 10 mp, situat în Turda, str. Ion Opreș nr. 1, în vederea asigurării accesului din exterior la apartamentul proprietate privată a lui Pașca Gabriel și soția, Pașca Nicoleta Elena.

Pașca Gabriel și soția, Pașca Nicoleta Elena., în calitate de proprietari ai apartamentului nr. 2, de la parterul blocului situat în Turda, str. Ion Opreș nr. 1, identificat cu nr. top. 509/1/2/S/II, au solicitat concesiunea directă a imobilului teren în suprafață de 10 mp, limitrof proprietății lor, în scopul de a crea o cale de acces din exterior la apartamentul proprietate personală.

Prin certificatul de urbanism nr. 56/15.03.2023, solicitat în vederea schimbării de destinație din apartament în spațiu de prestări servicii și creare acces, s-a impus încheierea unui contract de concesiune, având ca obiect terenul în suprafață de 10 mp, pe care se va amenaja calea de acces. Astfel, obținerea autorizației de construire necesare schimbării destinației apartamentului este condiționată de detinerea unui drept de concesiune asupra terenului pe care se va amenaja accesul către viitorul spațiu de prestări servicii.

Imobilul care face obiectul propunerii de concesiune aparține domeniului public al Municipiului Turda, fiind înscris la poziția nr. 263 în inventarul domeniului public, însoțit de către Consiliul Local al Municipiului Turda prin H.C.L. nr. 145/25.11.1999 și aprobat prin H.G. nr. 969/2002 privind atestarea domeniului public al județului Cluj, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Cluj, cu excepția municipiului Cluj-Napoca- Anexa nr. 5.

În conformitate cu art. 303, alin. 2, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ: "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe."

Durata pentru care se va încheia contractul de concesiune va fi de 10 ani, această perioadă fiind în concordanță cu dispozițiile art. 306, alin 1 al aceluiași act normativ, care prevede astfel: "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui".

Conform alin. (3) al aceluiași articol: "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."

Proiectul de hotărâre privind concesiunea fără licitație publică a terenului în suprafață de 10 mp, situat în Turda, str. Ion Opreș nr. 1, în vederea asigurării accesului din exterior la apartamentul proprietate privată, este justificat și susținut din punct de vedere legal și de prevederile art. 15, litera e, din Legea nr. 50/1991 din 29 iulie 1991, Republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții care prevede că: "terenurile destinate construirii se pot concesiuna fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz (...) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;"

Redevența, în cuantum de 400 lei/an a fost stabilită pe baza raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Lubinski Nicolae-Adrian, pornind de la valoarea de piață de 4000 de lei precizată în raport, în considerarea dispozițiilor art. 307 al O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, care prevede că, la inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței, autoritățile administrației publice locale, vor avea în vedere următoarele criterii:

a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;

b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;

c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Având în vedere faptul că durata de concesionare propusă este de 10 ani și ținând cont de criteriile sus amintite, redevența în cuantum de 400 lei/an s-a stabilit prin împărțirea valorii de piață (4000 de lei) la durata de 10 ani a contractului de concesiune ce va fi încheiat, astfel încât valoarea de piață să fie recuperată de concedent în perioada de desfășurare a contractului.

Redevența se va achita anual, până la data de 31 decembrie a anului pentru care se face plata, iar pentru anul 2023, în termen de 10 zile calendaristice de la data semnării contractului.

Redevența prevăzută la art. 3 se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

Având în vedere cele sus-expuse și ținând cont de prevederile legale incidente, supunem dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Municipiului Turda proiectul de hotărâre în forma prezentată, întrucât îndeplinește condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

PRIMAR

MATEI CRISTIAN OCTAVIAN



Nr. 17508/04.05.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie aprobarea concesiunii fără licitație publică a unui teren în suprafață de 10 mp, situat în Turda, str. Ion Opriș nr. 1, în vederea asigurării accesului din exterior la apartamentul proprietate privată a lui Pașca Gabriel și soția, Pașca Nicoleta Elena.

Pașca Gabriel și soția, Pașca Nicoleta Elena., în calitate de proprietari ai apartamentului nr. 2, de la parterul blocului situat în Turda, str. Ion Opriș nr. 1, identificat cu nr. top. 509/1/2/S/II, au solicitat concesiunea directă a imobilului teren în suprafață de 10 mp, limitrof proprietății lor, în scopul de a crea o cale de acces din exterior la apartamentul proprietate personală.

Prin certificatul de urbanism nr. 56/15.03.2023, solicitat în vederea schimbării de destinație din apartament în spațiu de prestări servicii și creare acces, s-a impus încheierea unui contract de concesiune, având ca obiect terenul în suprafață de 10 mp, pe care se va amenaja calea de acces. Astfel, obținerea autorizației de construire necesare schimbării destinației apartamentului este condiționată de detinerea unui drept de concesiune asupra terenului pe care se va amenaja accesul către viitorul spațiu de prestări servicii.

Imobilul care face obiectul propunerii de concesiune aparține domeniului public al Municipiului Turda, fiind înscris la poziția nr. 263 în inventarul domeniului public, însoțit de către Consiliul Local al Municipiului Turda prin H.C.L. nr. 145/25.11.1999 și aprobat prin H.G. nr. 969/2002 privind atestarea domeniului public al județului Cluj, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Cluj, cu excepția municipiului Cluj-Napoca- Anexa nr. 5.

În conformitate cu art. 303, alin. 2, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ: *“Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe.”*

Durata pentru care se va încheia contractul de concesiune va fi de 10 ani, această perioadă fiind în concordanță cu dispozițiile art. 306, alin 1 al aceluiași act normativ, care prevede astfel: *“Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui”.*

Conform alin. (3) al aceluiași articol: *“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.”*

Proiectul de hotărâre privind concesionarea fără licitație publică a terenului în suprafață de 10 mp, situat în Turda, str. Ion Opriș nr. 1, în vederea asigurării accesului din exterior la apartamentul proprietate privată, este justificat și susținut din punct de vedere legal și de prevederile art. 15, litera e, din Legea nr. 50/1991 din 29 iulie 1991, Republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții care prevede că: *“terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz (...) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;”*.

Redevența, în cuantum de 400 lei/an a fost stabilită pe baza raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Lubinski Nicolae-Adrian, pornind de la valoarea de piață de 4000 de lei precizată în raport, în considerarea dispozițiilor art. 307 al O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, care prevede că, la inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței, autoritățile administrației publice locale, vor avea în vedere următoarele criterii:

a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;

b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;

c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Având în vedere faptul că durata de concesionare propusă este de 10 ani și ținând cont de criteriile sus amintite, redevența în cuantum de 400 lei/an s-a stabilit prin împărțirea valorii de piață (4000 de lei) la durata de 10 ani a contractului de concesiune ce va fi încheiat, astfel încât valoarea de piață să fie recuperată de concedent în perioada de desfășurare a contractului.

Redevența se va achita anual, până la data de 31 decembrie a anului pentru care se face plata, iar pentru anul 2023, în termen de 10 zile calendaristice de la data semnării contractului.

Redevența prevăzută la art. 3 se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

Având în vedere cele sus-expuse și ținând cont de prevederile legale incidente, supunem dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Municipiului Turda proiectul de hotărâre în forma prezentată, întrucât îndeplinește condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Șef S.E.P.
Dan Cismaș



Întocmit, 1 ex.
Șelaru Ana Maria



**LUBINSCHI NICOLAE-ADRIAN
P.F.A.**

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Turda, str. Ion Opreș nr. 1

**proprietar și beneficiar
MUNICIPIUL TURDA**

**client și beneficiar
PAȘCA NICOLETA ELENA**

– APRILIE 2023 –

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale. Ele nu pot fi copiate în parte sau în totalitate, publicate sau transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului

18.04.2023

Către,

Primăria Municipiului Turda

Ref. : evaluarea unei parcele de teren situată în Turda, str. Ion Opriș nr. 1 (cu acces din Calea Victoriei).

La cererea dumneavoastră, am inspectat și evaluat terenul la care m-am referit mai sus. Raportul de evaluare care urmează, constând din 13 pagini și 6 pagini anexe (1 fișă de evaluare prin metoda comparației directe, oferte de vânzare, plan de situație, plan de încadrare în zonă, fotografii) prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare este o parcelă de teren cu suprafața de 10,00 mp situată în cartierul Oprișani (MR I) din Turda. Proprietatea a fost inspectată personal de evaluator în data de 12.04.2023.

Având în vedere scopul prezentului raport de evaluare și caracteristicile proprietății analizate, s-a urmărit estimarea unei valori în vederea concesiunii terenului. În cuprinsul raportului de evaluare sunt prezentate valorile rezultate prin metodele de evaluare aplicate. Valorile rezultate au fost analizate de evaluator prin prisma valorilor de piață consemnate în analiza preliminară a pieței imobiliare.

Sinteza evaluării prezintă succint datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului care astăzi, 18.04.2023, indică următoarea valoare a terenului:

4.000 (patru mii) lei

Valoarea propusă se bazează pe valorile obținute în urma metodelor de evaluare descrise în raport, în condițiile caracteristicilor pieței actuale a proprietăților imobiliare specifice.

La propunerea acestei valori s-a ținut seama preponderent de valoarea de piață.

Raportul a fost întocmit în conformitate și pe baza standardelor și metodologiilor de lucru recomandate de ANEVAR (Standardele de evaluare ANEVAR 2022).

Cu stimă,

Ing. NICOLAE ADRIAN LUBINSCHI

Evaluator autorizat EPI, EBM – membru titular ANEVAR



1. INTRODUCERE

1.1. CUPRINS

1.2. Sinteza evaluării (rezumatul faptelor și concluziile).....	4
1.3. Certificare	5
2. Termenii de referință ai evaluării	6
2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia	6
2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați	6
2.3. Scopul evaluării	6
2.4. Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate evaluate ...	6
2.5. Tipul valorii estimate	6
2.6. Data evaluării	6
2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	6
2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate.....	7
2.9. Ipoteze și ipoteze speciale	7
2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	8
2.11. Declarația de conformitate.....	8
2.12. Moneda valorii definite. Modalități de plată.....	8
2.13. Descrierea raportului.....	8
3. Prezentarea datelor.....	9
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți, localizare.....	9
3.2. Situația juridică	9
3.3. Descrierea terenului.....	10
3.4. Descrierea construcțiilor și amenajărilor.....	10
4. Analiza pieței	10
4.1. Analiza cererii	10
4.2. Analiza ofertei	10
4.3. Echilibrul pieței	10
5. Analiza celei mai bune utilizări.....	11
5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber	11
5.2. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată a fi construită.....	11
6. Evaluarea proprietății	11
6.1. Metoda comparației directe	11
7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	13
7.1. Analiza rezultatelor.....	13
7.2. Concluzia asupra valorii	13

Anexe:

- anexa nr. 1 – estimarea valorii terenului prin piață;
- anexa nr. 2 – oferte de vânzare;
- planul terenului;
- plan de încadrare în zonă;
- fotografii.

1.2. SINTEZA EVALUĂRII

<u>Tipul proprietății :</u>	teren intravilan
<u>Localizare :</u>	Turda, str. Ion Opreș nr. 1
<u>Proprietar și beneficiar:</u>	Municipiul Turda
<u>Client și beneficiar :</u>	Pașca Nicoleta Elena
<u>Scopul evaluării :</u>	Estimarea valorii în vederea concesiunii terenului
<u>Condiții limitative :</u>	Conform raport
<u>Sarcini de care este gravată proprietatea :</u>	Nu este cazul
<u>Investiții efectuate de chiriaș :</u>	Nu este cazul
<u>Situația terenului :</u>	Este descrisă în lucrare
<u>Valori :</u>	
♦ Metoda comparației directe:	4.000 lei

1.3. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă față de instituția publică al cărui teren face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Standardele de evaluare ANEVAR 2022: SEV 101 – 105, SEV 230 și GEV 630). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație, în conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 „Verificarea evaluării”.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul are încheiată poliță de asigurare de răspundere civilă profesională pentru activitatea de evaluare.

LUBINSCHI NICOLAE ADRIAN

Evaluator autorizat EPI, EBM – membru titular ANEVAR



2. TERMENII DE REFEREINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

Evaluatorul care semnează prezentul raport este evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, cu specialitățile „evaluarea proprietății imobiliare” și „evaluarea bunurilor mobile”, legitimația nr. 13698.

Evaluatorul are competența necesară realizării evaluării și întocmirii acestui raport de evaluare.

2.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați

Prezenta lucrare se adresează Municipiului Turda, reprezentată prin primar Cristian-Octavian Matei, în calitate de proprietar și beneficiar și lui Pașca Nicoleta Elena în calitate de client și beneficiar.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii terenului în vederea concesiunii lui.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie o parcelă de teren cu suprafața de 10,00 mp situată în Turda, str. Ion Opreș (blocul de locuințe fiind pe colț, terenul se află de fapt pe Calea Victoriei) și este proprietatea publică a Municipiului Turda.

A fost supus evaluării dreptul integral (deplin) de proprietate al Municipiului Turda asupra acestui teren.

2.5. Tipul valorii estimate

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a terenului așa cum este aceasta definită în **Standardele Internaționale de Evaluare (IVS)**, preluate în Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2022.

Conform acestor standarde, definiția valorii de piață este următoarea :

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metoda de evaluare aplicată a fost metoda comparației directe.

2.6. Data estimării valorii

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare anului 2023.

Evaluarea a fost realizată în luna aprilie 2023 perioadă la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valoarea estimată de către evaluator, data evaluării fiind 12.04.2023 iar data raportului 18.04.2023.

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Pentru efectuarea evaluării s-a făcut deplasarea la imobilul supus evaluării în data de 12.04.2023, ocazie cu care s-a cercetat terenul și s-au făcut fotografii.

Terenul nu a fost măsurat de către evaluator ci a fost folosit planul de situație puse la dispoziție de către client.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

2.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
- planul de situație pus la dispoziție de către beneficiar;
- Informații privind piața imobiliară locală;
- Informații privind tranzacții efectuate de către diverși proprietari în zonă;
- Oferte de vânzare terenuri;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- clientul, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată;
- internet (www.olx.ro, www.publi24.ro), presa de specialitate și baza de date a evaluatorului.

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (aprilie 2023) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- ◆ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către beneficiari și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- ◆ Dreptul de proprietate al municipiului Turda este considerat valabil și marketabil;
- ◆ Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ◆ Presupun că nu există nici un fel de contaminanți iar dacă există costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase pe teren; nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților; se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale terenului care să influențeze valoarea în afara celor descrise în raport; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ◆ Situația actuală a patrimoniului și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ◆ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ◆ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Ipoteze speciale:

- ◆ Evaluatorul nu a făcut măsurători asupra terenului; suprafața terenului este cea rezultată din planul prezentat de către client.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- ◆ Raportul de evaluare, sau oricare referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară; publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât beneficiarii, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale;
- ◆ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ◆ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- ◆ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ◆ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

2.11. Declarația de conformitate

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), respectiv Standardele de evaluare a bunurilor – ediția 2022, astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Documentare și conformare, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare, SEV 104 - Tipuri ale valorii și SEV 105 - Abordări și metode de evaluare;
- Obiectul raportului de evaluare fiind de natura proprietății imobiliare, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu SEV 400 - Verificarea evaluării

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

2.12. Modalități de plată. Moneda raportului

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care ar trebui plătită integral la data unei eventuale tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate cu dobânda sub piață, leasing, etc.).

Moneda raportului este în lei.

2.13. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la respectivul Standard.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea evaluată este o parcelă de teren cu suprafața de 8,67 mp aflată în intravilanul municipiului Turda.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi definită ca piața terenurilor pentru construcții, aria geografică la care ne referim fiind cea a municipiului Turda.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a municipiului, populația sa și tendințe ale ultimilor ani.

Situat în partea de sud a județului Cluj, pe Valea Arieșului inferior, municipiul Turda ocupă o suprafață de 17,80 km² (intravilan) și se află la întretăierea a 3 drumuri naționale (din care 2 europene) : DN1 (E81), DN15 (E60) și DN 75. Ca număr de locuitori orașul ocupă locul 2 în județ (după Cluj-Napoca), cu o populație în scădere accentuată ajunsă la numai cca. 44.000 de locuitori.

Cu toate că ponderea industrială la economia județului a mai scăzut, Turda a rămas un centru industrial, dar în ultima perioadă a crescut ponderea comercială și turistică. Astfel, dacă o parte din unitățile industriale și-au redus activitatea (HOLCIM – CIMENTUL Turda, STICLA, TURDEANA), au apărut altele noi: CERASIND (fosta ELECTROCERAMICA), LAPP INSULATORS (fosta IZOCER), RIGIPS, WEBER, ASSA (fosta IMC), HASIT, OWENS CORNING, MODULO DECORATIVE SOLUTIONS, MAGREB KNITWEAR EAST, MMM Autoparts, ELECTROLYTIC COATING, ECKERLE AUTOMOTIVE, etc. Dintre fostele unități mari ale Turzii, numai două nu mai funcționează: CASIROM, demolată complet și pe locul căreia s-a edificat un mare depozit DEDEMAN și CHIMICA unde s-au vândut clădiri pentru mici sau mai mari ateliere sau spații de depozitare. În Turda funcționează la această dată cca. 3500 societăți comerciale, majoritatea în domeniul comercial.

Turda are și un bogat potențial agricol, fiind vestită pentru unele legume ce cresc în zonă, dar și pentru soiurile de plante de cultură realizate în cadrul Stațiunii de Cercetări Agricole.

În zona Turzii se află 2 zone cu lacuri naturale sărate, ambele în zona nordică a orașului, cu nămol sapropelic de foarte bună calitate, cu un sanatoriu privat cu camere de hotel și restaurant, o salină pentru vizitare și tratament, 2 ștranduri, grădină zoologică. Întrucât Turda se află foarte aproape de rezervațiile naturale Cheile Turzii și Cheile Turenilor și că este punct de plecare pentru călătoriile în Munții Apuseni, orașul va putea deveni curând un înfloritor centru turistic.

În Turda funcționează filialele a tuturor băncilor și societăților de asigurări importante. Învățământul și cultura turdeană traversează o perioadă mai dificilă, ca în toată țara. Turda este totuși singurul oraș din țară (nereședință de județ) care are un teatru.

Fiind un oraș preponderent industrial, puterea de cumpărare a locuitorilor depinde în mare măsură de situația unităților economice. Cum acestea și-au redus activitatea, o perioadă a crescut alarmant șomajul. Puterea de cumpărare crescut după apariția noilor unități industriale iar șomajul s-a redus simțitor.

Proprietatea evaluată se află într-o zonă rezidențială cu locuințe colective situată în zona cartierului Oprișani (MRI), zonă cu dotări urbane majore în apropiere: centrul de cartier Oprișani.

3.2. Situația juridică

Terenul face parte din imobilul înscris în CF nr. 62669 Turda, prevăzut la A1 cu nr. top. 509/1/1/1/1 având destinația teren de construcții cu suprafața de 8174 mp, proprietatea Statului Român (în realitate proprietatea municipiului Turda, ca domeniu public). Terenul din CF este terenul dintre blocurile de locuințe dintr-o zonă a cartierului Oprișani iar terenul evaluat nu a fost dezmembrat.

3.3. Descrierea terenului

Terenul evaluat este situat în Turda, la sud față de blocul de locuințe colective din str. Ion Opreș nr. 1 (cu acces din Calea Victoriei), are o formă dreptunghiulară cu latura scurtă de 1,40 mp, paralelă cu blocul și strada. Accesul la teren se face de pe aleea pietonală de intrare în bloc, alee cu îmbrăcăminte rutieră din asfalt.

Terenul este plan, are folosință actuală de spațiu verde și va fi folosit pentru accesul direct din exterior la apartamentul nr. 2, proprietatea lui Pașca Nicoleta Elena și Pașca Gabriel Nicolae. Folosința fiind de acces, nu este nevoie de rețele de utilități.

Anexat prezint planul de situație și fotografiile ale terenului.

3.4. Istoricul proprietății

Terenul este proprietatea municipiului Turda și face parte din domeniul public al acestuia.

4. ANALIZA PIETEI

4.1. Analiza cererii

Cererea pentru terenuri de orice tip este destul de mare în municipiu, dar numai în zona centrală și a cartierului Opreșani și numai pentru investiții de tip rezidențial sau comercial. În restul zonelor cererea este destul de mică sau nu se manifestă pregnant.

Așa cum am arătat mai sus, întrucât parcela de teren va fi folosită numai pentru accesul direct din stradă la apartamentul nr. 2, cererea poate veni numai din partea actualului proprietar al acestui apartament.

4.2. Analiza ofertei

Nici oferta de terenuri nu este prea mare în municipiul Turda, majoritatea ofertelor aflându-se în zone marginale în general nou introduse în intravilan (și nici acolo nu sunt prea multe). În cartierul Opreșani sau în zona centrală a municipiului nu sunt oferte de vânzare terenuri. În apropiere însă, în cartierul Primăverii, există ofertă de terenuri pentru exploatare rezidențială.

Se poate spune deci că ofertă pentru terenuri, în special în vederea exploatării rezidențiale, ar exista, chiar dacă destul de mică, dar mai ales în zonele marginale ale municipiului.

4.3. Echilibrul pieței

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare în prezent, în cadrul municipiului Turda, se poate considera că aceasta este o piață a cumpărătorilor, cererea generală fiind depășită de către oferta generală. Acesta implică posibilități de vânzare a terenurilor la prețuri destul de mici, deci este o perioadă propice pentru cumpărători. În ceea ce privește vânzătorii, aceștia pot să vândă la aceste prețuri mai scăzute sau pot aștepta până la momentul cel mai favorabil de vânzare. Numai în zona centrală sau în centrul de cartier Opreșani, unde terenuri libere sunt puține, cererea este puțin mai mare decât oferta.

Întrucât nu cunosc să fi existat tranzacții imobiliare cu terenuri în zona Opreșani în ultima perioadă, am consultat ofertele de vânzare de pe site-urile de specialitate. În cartierul Opreșani nu există oferte de vânzare terenuri. În celelalte zone, ofertele de terenuri în zonele rezidențiale variază destul de mult, fiind cuprinse între 40 euro/mp (zona Băi Sărate, str. Romană) și 70 - 85 euro/mp (zona Primăverii).

Închirieri de terenuri de acest tip nu sunt cunoscute evaluatorului.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de *cea mai bună utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietăți selectate din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare (CMBU) - este definită ca utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber;
- cea mai buna utilizare a proprietății considerată a fi construită.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Având în vedere situația terenului și ținând seama de considerentele de mai sus, utilizarea cea mai probabilă poate fi de acces, iar cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului considerat a fi liber.

5.2. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată a fi construită

Nu este cazul, întrucât proprietatea se evaluează în situația terenului liber.

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

6.1. Metoda comparatiei directe

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zona.

Metoda comparației directe presupune parcurgerea următoarelor etape :

- cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată în cea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zona;
- verificarea informațiilor pentru confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte;
- alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- compararea cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori sau a unei plaje de valori.

Pentru estimarea valorii terenului au fost folosite ca și comparabile:

- A: o parcelă de teren situată în cartierul rezidențial Primăverii (cartier apropiat de zona terenului evaluat), pe str. Lucian Blaga nr. 29, cu suprafața de 1000 mp, oferită spre vânzare cu prețul de 68.000 euro (68 euro/mp); terenul este plan, are o formă dreptunghiulară cu laturile echilibrate ca mărime și are toate rețele de utilități la marginea proprietății; accesul se face de pe un drum împietruit;

- B: o parcelă de teren situată în cartierul rezidențial Primăverii (cartier apropiat de zona terenului evaluat), pe str. Octavian Goga nr. 11, cu suprafața de 1000 mp, oferită spre vânzare la prețul de 70.000 euro (70 euro/mp); terenul este plan, are o formă dreptunghiulară cu laturile echilibrate ca mărime și are toate rețele de utilități la marginea proprietății; accesul se face de pe un drum împietruit.

- C: o parcelă de teren situată la marginea estică a cartierului Poiana, cu suprafața de 700 mp, oferită spre vânzare la prețul de 49.000 euro (70 euro/mp); terenul este plan, are o formă aprox. dreptunghiulară cu laturile echilibrate ca mărime și are toate rețele de utilități la marginea proprietății; accesul se face de pe un drum asfaltat;

- D: o parcelă de teren situată în cartierul rezidențial Primăverii (cartier apropiat de zona terenului evaluat), pe str. Marin Preda nr. 1A, cu suprafața de 500 mp, oferită spre vânzare la prețul de 42.000 euro (84 euro/mp); terenul este plan, are o formă dreptunghiulară cu laturile echilibrate ca mărime și are toate rețele de utilități la marginea proprietății; accesul se face de pe un drum împietruit.

Justificarea ajustărilor din anexe:

- TIP TRANZACȚIE („ofertă” vs „tranzacție potențială”): s-a avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare; diferențierile sunt făcute în funcție de disponibilitatea de negociere a fiecărui ofertant a comparabilei, în ideea unei perfectări finale a tranzacțiilor;

- DREPT DE PROPRIETATE, RESTRICȚII: nu s-a aplicat nici o ajustare; atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabilele utilizate, dreptul de proprietate este considerat deplin, neexistând clauze de restricții sau alte forme de constrângeri (limitări) ale cumpărătorului și/sau utilizatorilor viitori ai proprietății;

- CONDIȚII DE FINANTARE: nu s-a aplicat nici o ajustare; prețul solicitat pentru toate cele 4 comparabile este în ipoteza ca acestea se tranzacționează în condiții normale de piață;

- CONDIȚII DE VÂNZARE: nu s-a aplicat nici o ajustare; am considerat că părțile au acționat independent, asupra vânzătorilor nu a existat nici o constrângere legată de vânzarea imobilelor, aceștia acționând fiecare în cunoștință de cauză, pentru vânzarea acestora făcându-se un marketing adecvat;

- CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE: nu s-a aplicat nici o ajustare; nu sunt necesare cheltuieli suplimentare în afara celor pentru construire;

- CONDIȚII DE PIAȚĂ: nu am aplicat ajustări întrucât toate comparabilele sunt recente;

- LOCALIZARE: am aplicat ajustări de 10% pentru comparabilele A, B și D având în vedere cartierul apropiat și de 20% pentru comparabila C având în vedere depărtarea față de dotări;

- CARACTERISTICI FIZICE – SUPRAFAȚĂ: am aplicat ajustări de câte 4 – 5% având în vedere suprafețele mai mari ale comparabilelor (cu cât suprafața este mai mică cu atât valoarea unitară este mai mare);

- CARACTERISTICI FIZICE – FORMĂ: nu am aplicat ajustări; toate comparabilele au formă dreptunghiulară sau aproximativ dreptunghiulară;

- CARACTERISTICI FIZICE – RAPORT LATURI: am aplicat ajustări de 4 – 5% pentru un raport al laturilor mai bun (broșura „Expertiza tehnică”);

- CARACTERISTICI FIZICE – TOPOGRAFIE: nu am aplicat ajustări; toate terenurile sunt plane;

- CARACTERISTICI FIZICE – DRUM DE ACCES: am aplicat o ajustare de 6% pentru drum de acces împietruit față de asfalt (broșura „Expertiza tehnică”);

- UTILITĂȚI DISPONIBILE: nu am aplicat ajustări; toate terenurile au rețelele de utilități la marginea proprietății

- ZONAREA: nu s-au aplicat ajustări, toate comparabilele aflându-se în zonă urbanistică rezidențială.

După efectuarea ajustărilor necesare aduceri comparabilelor la situația terenului evaluat a rezultat că cele mai mici ajustări totale brute au fost efectuate pentru comparabila A, valoarea unitară a terenului fiind de 80 euro (395 lei), iar valoarea întregului teren de:

$$10 * 395 = 3.950 \text{ lei} \approx 4.000 \text{ lei}$$

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. Analiza rezultatelor

Întrucât a fost folosită o singură metodă de evaluare, a fost obținut un singur rezultat, valoarea terenului fiind cea de mai sus.

7.2. Concluzia asupra valorii

Ca urmare a aplicării metodei de evaluare descrisă mai sus, estimez că valoarea de piață a parcelei de teren situată în Turda, str. Ion Opreș nr. 1 (cu acces din Calea Victoriei), cu suprafața de 10,00 mp, este de:

4.000 lei

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- ⇒ Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- ⇒ Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ⇒ Valoarea este o predicție;
- ⇒ Valoarea este subiectivă;
- ⇒ Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ⇒ Valoarea conține T.V.A.

ANEXA NR. 1

ESTIMAREA VALORII TERENULUI PRIN PIAȚĂ - METODA COMPAR. DE PIAȚĂ

GRILA DATELOR DE PIAȚĂ

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A: Turda, str. Lucian Blaga nr. 29	B: Turda, str. Octavian Goga nr. 11	C: Turda, str. Câmpiei nr. 110B	D: Turda, str. Marin Preda nr. 1A
Preț de oferta/vanzare (euro/mp)	?	68,00	69,00	70,00	84,00
Tipul tranzacției		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare pentru tip tranzacție (0-15%)		-7%	-7%	-7%	-7%
Ajustare pentru tip tranzacție (euro)		-4,76	-4,83	-4,90	-5,88
Pret ajustat (EURO)		63,24	64,17	65,10	78,12
Ajustări specifice tranzacționării					
Drept de proprietate transmis + restricții	deplin, fără restricții	deplin, fără restricții	deplin, fără restricții	deplin, fără restricții	deplin, fără restricții
Ajustare pentru dreptul de proprietate(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru dreptul de proprietate(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EURO)		63,24	64,17	65,10	78,12
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare pentru finanțare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru finanțare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EURO)		63,24	64,17	65,10	78,12
Condiții de vânzare	independ.	independ.	independ.	independ.	independ.
Ajustare pentru finanțare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru finanțare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EURO)		63,24	64,17	65,10	78,12
Cheltuieli nec. imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără	fără
Ajustare pentru chelt. necesare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru chelt. necesare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EURO)		63,24	64,17	65,10	78,12
Condiții de piață	recent	recent	recent	recent	recent
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EURO)		63,24	64,17	65,10	78,12
Ajustări specifice proprietății					
Localizare (cartier)	Opișani MR.I	Primăverii	Primăverii	Poiana	Primăverii
Ajustare (%)		10%	10%	20%	10%
Ajustare (euro)		6,32	6,42	13,02	7,81
Caracteristici fizice - suprafață	10,00	1000	1000	700	500
Ajustare (%)		5%	5%	4%	4%
Ajustare (euro)		3,16	3,21	2,60	3,12
Caracteristici fizice - formă	dreptunghiulară	dreptunghiulară	dreptunghiulară	aprox. dreptunghi.	dreptunghiulară
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Caracteristici fizice - raport laturi	cca. 1/5	1/2-1/3	1/2-1/3	cca. 1/3	1/2-1/3
Ajustare (%)		-5%	-5%	-4%	-5%
Ajustare (euro)		-3,16	-3,21	-2,60	-3,91
Caracteristici fizice - topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%

Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Caracteristici fizice - drum acces	asfalt	împietruit	împietruit	asfalt	împietruit
Ajustare (%)		6%	6%	0%	6%
Ajustare (euro)		3,79	3,85	0,00	4,69
Utilități disponibile	toate	toate	toate	toate	toate
Ajustare pentru utilități %		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru utilități (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Zonarea	acces prestări servicii	locuire	locuire	locuire	locuire
Ajustare (%)		10%	10%	10%	10%
Ajustare pentru zonare (euro)		6,32	6,42	6,51	7,81
Pret final de vânzare ajustat (euro)		79,68	80,85	84,63	97,65
Ajustare totală netă (euro)		11,7	11,9	14,6	13,7
Ajustare totală netă (%)		17%	17%	21%	16%
Ajustare totală brută (euro)		27,53	27,93	29,64	33,22
Ajustare totală brută (%)		40%	40%	42%	40%
VALOARE PROPUȘĂ*	80,00 €	395 lei			
* pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
curs euro în data de 18.04.2023:		4,9372 lei/euro			

OFERTE DE VÂNZARE

www.olx.ro

A.

Postat 24 martie 2023

Teren Cartier PRIMAVERII

68 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 1 000 m²

DESCRIERE

Vand teren in Cartier Prinaverii , str.Lucian Blaga
1000 MP , 20 m front la strada ,pozitie buna ,

Acte in regula

ID: 231074852Vizualizări: 2947

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Ella

Pe OLX din august 2019

Activ azi la 08:08

077 156 0871www.publi24.ro

B.

Gradina cart. Primaverii Turda

70 000 EUR

[Cluj, Turda](#) [Vezi pe harta](#)

Valabil din 19.04.2023 21:49:05

Descriere

Vând GRĂDINĂ, s=1.000 mp, situată în cartier Primăverii, loc. Turda. Tel. Publi24_1625752398

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0745194261

C.

Teren de vanzare in Turda , zona Poiana la principala

49 900 EUR negociabil

[Cluj, Turda](#) [Vezi pe harta](#)

Valabil din 19.03.2023 16:00:02

**Descriere**

Vand teren intravilan in Turda , zona Poiana la strada principala E60

CF

Utilitati

Front la strada 15.50 m
Pretabil si pentru afacere Publi24_1644051908
Vezi detalii pe www.romimo.ro
0740676011

D.

Teren intravilan 500m

42 000 EUR

[Cluj, Turda](#) [Vezi pe harta](#)

Validabil din 01.04.2023 10:18:37

Descriere

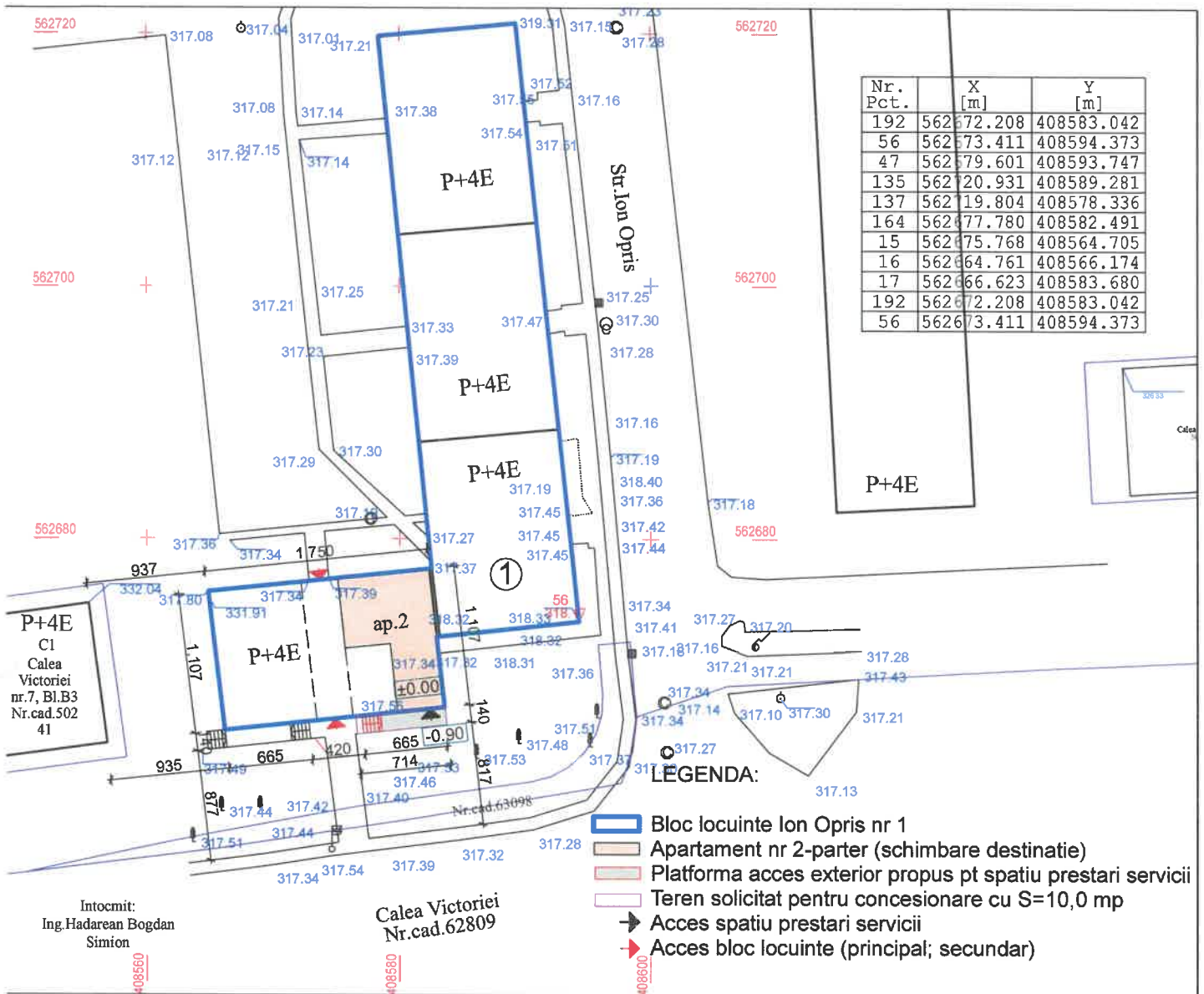
Vînd teren intravilan 500m

În Cartierul Primăveri str.Marin Preda nr.1 A

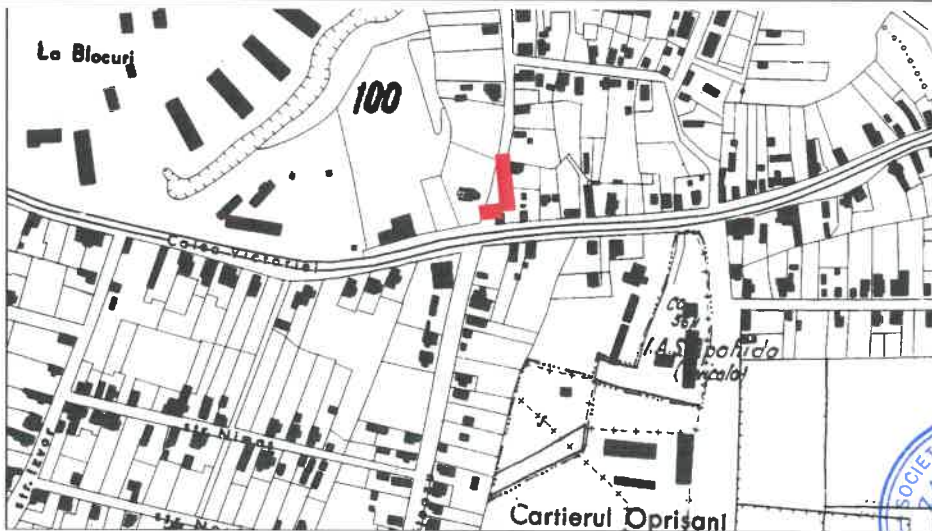
5 ari Publi24_1646550210

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0758137136



Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
192	562672.208	408583.042
56	562673.411	408594.373
47	562679.601	408593.747
135	562720.931	408589.281
137	562719.804	408578.336
164	562677.780	408582.491
15	562675.768	408564.705
16	562664.761	408566.174
17	562666.623	408583.680
192	562672.208	408583.042
56	562673.411	408594.373



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
2273
Romulus ZAMBLĂU
Arhitect cu drept de semnătură

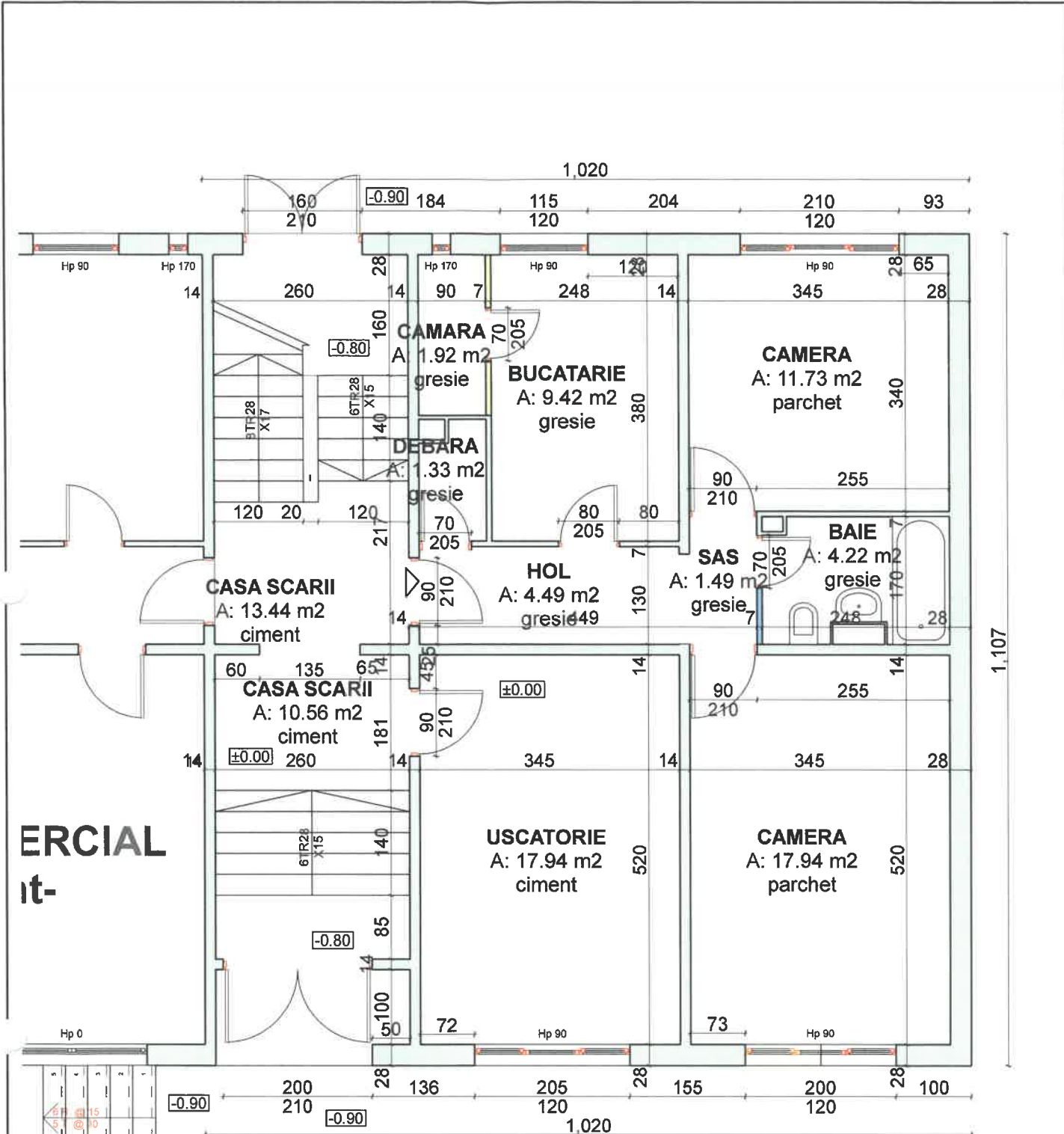


Plan de încadrare în zonă
Scara 1:5000

■ Incadrare in zona

VERIFICATOR	NUME	SEMNĂTURA	CERINȚA	REFERAT/ EXPERTIZĂ NR/DATA	
SC ZAMPROIECT SRL Campia Turzii, Str. Decebal, Nr. 26 J 12-1121-1997				BENEFICIAR: PASCA GABRIEL NICOLAE PASCA NICOLETA ELENA Mun. Turda, str. Bucegi, nr. 4, jud. Cluj	PROIECT Nr.1/2023
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA	PROIECT: SCHIMBARE DE DESTINATIE din APARTAMENT nr. 2 in SPATIU PRESTARI SERVICII , CREARE ACCES Mun. Turda, str. Ion Opris, nr.1, ap 2, parter, jud Cluj	FAZA
ȘEF PROIECT	Arh Zamblău R.		1:5000		
PROIECTAT	Arh Zamblău R.		1:500		
DESENAT	Arh Zamblău R.				
				DATA 2023	PLANȘA A1
PLAN INCADRARE IN ZONA PLAN DE SITUATIE-CONCESIONARE TEREN					





ERCIAL
it-

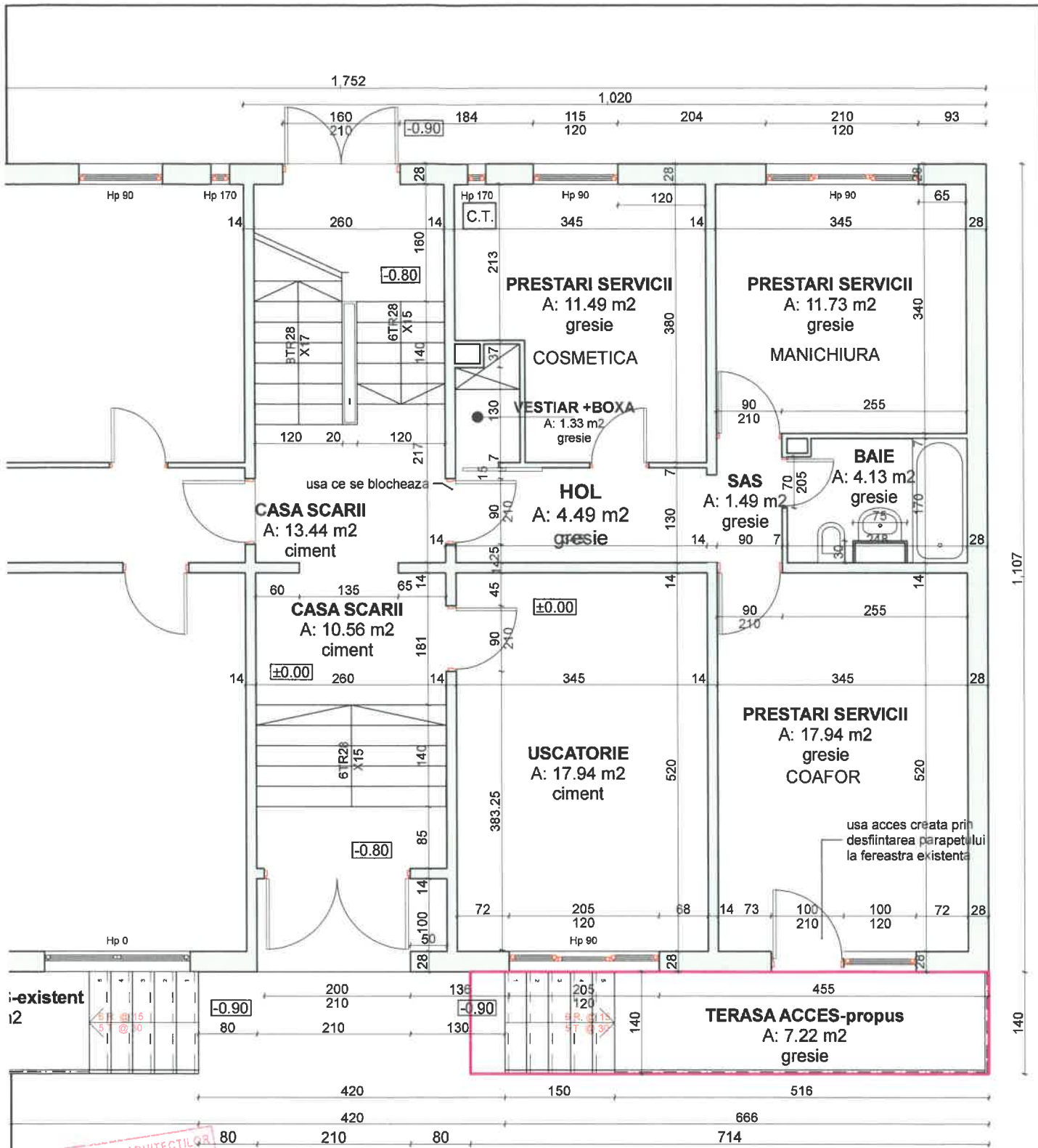
LEGENDA:

- Pereti neportanti ce se desfiinteaza
- Nu vor fi afectate ghelele de instalatii sau ventilatii



RELEVU APARTAMENT
-situatia existenta-

VERIFICATOR	NUME	SEMNAȚ.	CERINȚA	REFERAT/ EXPERTIZĂ NR/DATA	
SC ZAMPROIECT SRL Cimpia Turzii, Str. Decebal, Nr. 26 J 12-1121-1997				BENEFICIAR: PASCA GABRIEL NICOLAE PASCA NICOLETA ELENA Mun. Turda, str. Bucegi, nr. 4, jud. Cluj	PROIECT Nr.1/2023
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA 1:75	PROIECT: SCHIMBARE DE DESTINATIE din APARTAMENT nr. 2 in SPATIU PRESTARI SERVICII , CREARE ACCES Mun. Turda, str. Ion Opris, nr.1, ap 2, parter, jud Cluj	FAZA
ȘEF PROIECT	Arh Zamblău R.			SOLICITARE TEREN in concesionare pentru CREARE ACCES RELEVU APARTAMENT Nr.2	PLANȘA A3
PROIECTAT	Arh Zamblău R.		DATA 2023		
DESENAT	Arh Zamblău R.				



PLAN SPATIU PRESTARI SERVICII
-situatia propusa-

Teren solicitat pentru concesionare

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
2273
**Romulus
ZAMBLĂU**
Arhitect cu drept de semnătură

SOCIETATEA COMERCIALĂ
ZAMPROIECT
S.R.L.
Gimpla - Turzii
ROMANIA

VERIFICATOR	NUME	SEMĂNĂT.	CERINȚA	REFERAT/ EXPERTIZĂ NR/DATA
SC ZAMPROIECT SRL Campia Turzii, Str. Decebal, Nr. 26 J 12-1121-1997			BENEFICIAR: PASCA GABRIEL NICOLAE PASCA NICOLETA ELENA Mun. Turda, str. Bucegi, nr. 4, jud. Cluj	
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMĂNĂTURA	SCARA 1:75	PROIECT: SCHIMBARE DE DESTINATIE din APARTAMENT nr. 2 in SPATIU PRESTARI SERVICII , CREARE ACCES Mun. Turda, str. Ion Opris, nr.1, ap 2, parter, jud Cluj
ȘEF PROIECT	Arh Zamblău R.		DATA 2023	SOLICITARE TEREN in concesionare pentru CREARE ACCES
PROIECTAT	Arh Zamblău R.			
DESENAT	Arh Zamblău R.			
				PROIECT Nr.1/2023 FAZA PLANȘA A2

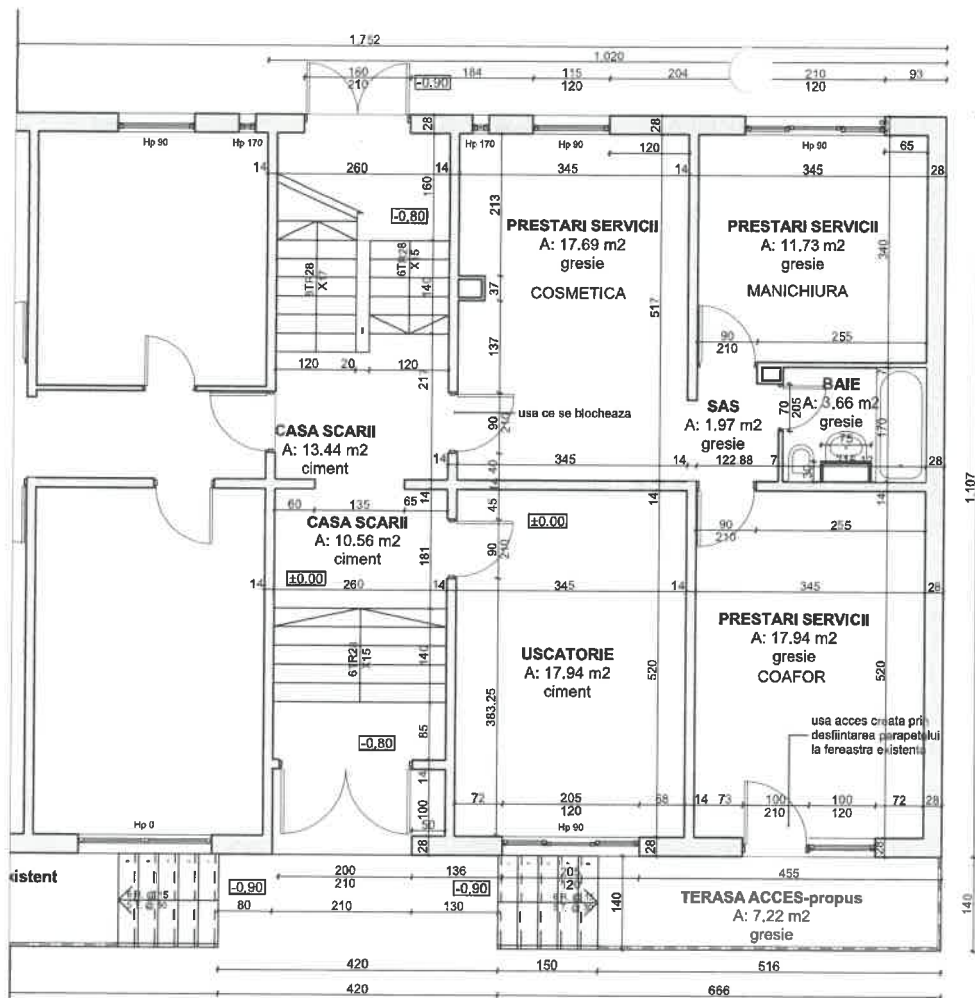
Google Maps 100 DN15



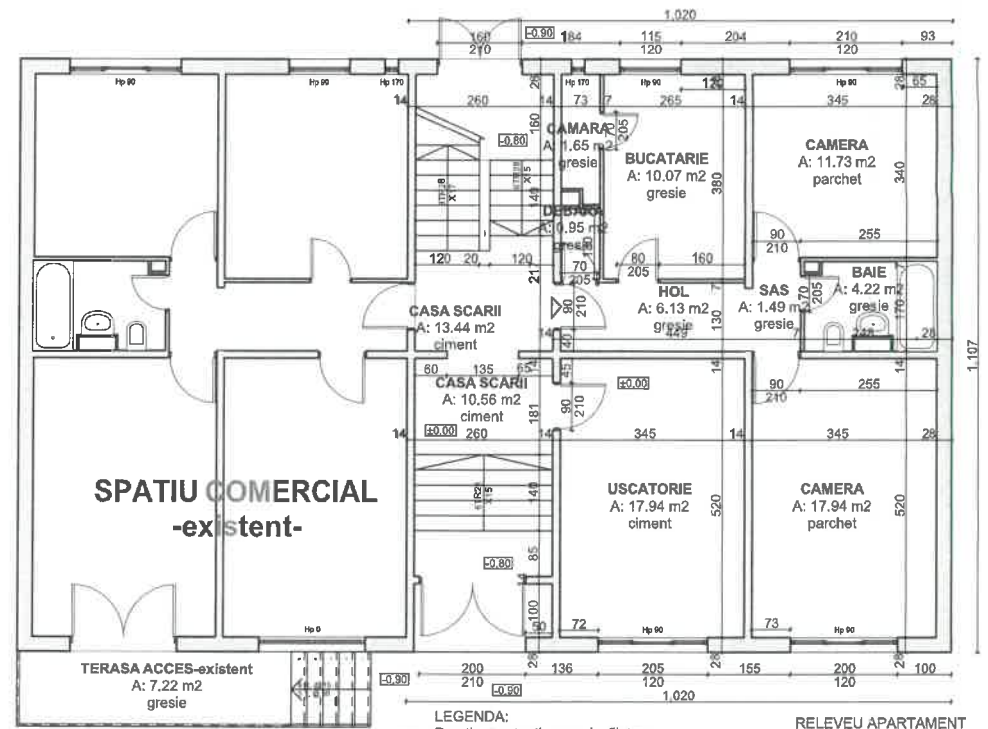
Turda, Județul Cluj
Google Street View
oct. 2022 Vezi mai multe date

Data preluării imaginii: oct. 2022 © 2023 Google





PLAN SPATIU PRESTARI SERVICII
-situatia propusa-



LEGENDA:
 Perei neportanti ce se desfiinteaza
 Nu vor fi afectate ghelele de instalatii sau ventilatii

RELEVU APARTAMENT
-situatia existenta-



Ap 2

VERIFICATOR	NUME	SEMÑAT.	CERINȚA	REFERAT/ EXPERTIZĂ NR/DATA	
SC ZAMPROIECT SRL Campia Turzii, Str. Decebal, Nr. 26 J 12-1121-1997				BENEFICIAR: PASCA GABRIEL NICOLAE PASCA NICOLETA ELENA C- Turzii, str. Bucegi, nr. 4, jud. Cluj	
SPECIFICAȚIE		NUME	SEMÑATURA	SCARA 1:100 1:75	PROIECT: SCHIMBARE DE DESTINATIE din APARTAMENT nr. 2 in SPATIU PRESTARI SERVICII , CREARE ACCES Mun. Turda, str. Ion Opris, nr.1, ap 2, parter, jud Cluj
ȘEF PROIECT		Arh Zamblău R.			FAZA C.U.
PROIECTAT		Arh Zamblău R.			
DESENAT		Arh Zamblău R.		DATA 2023	PLANȘA A2
					RELEVU APARTAMENT nr.2 PLAN SPATIU PRESTARI SERVICII FOTO -situatia existenta