

## HOTĂRÂREA NR. 105

din data de 31.05.2023

privind vânzarea fără licitație publică a imobilului teren, în suprafață de 100 mp, situat în Turda, str. Dr. Ioan Rațiu nr. 34 C, înscris în C.F. nr. 57702, cu număr top. 1805/1/1/2,1806/1/1/2, către Haneș Dan Sorin și Haneș Simona

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

Luând în dezbateră *proiectul de hotărâre* privind vânzarea fără licitație publică a imobilului teren în suprafață de 100 mp, situat în Turda, str. Dr. Ioan Rațiu nr. 34 C, înscris în C.F. nr. 57702, cu număr top. 1805/1/1/2,1806/1/1/2, către Haneș Dan Sorin și Haneș Simona, elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere *raportul de specialitate* nr. 17615/04.05.2023 al Serviciului Evidența Patrimoniului, *avizul* favorabil al comisiilor de specialitate nr. 1 – pentru *buget-finanțe, prognoze economice, investiții*, nr. 2 – pentru *administrație publică locală, servicii publice, regii, piețe, comerț, agricultură, asocieri, relații cu publicul, juridic, ordine publică și apărare* 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 Lubinschi Nicolae Adrian P.F.A.;

În temeiul prevederilor art. 139, alin. 2, art. 129, alin. 1, alin. 2, lit. c și alin. 6, lit. b, 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 funcționare al Consiliului Local al municipiului Turda,

### HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** Se aprobă vânzarea fără licitație publică a imobilului teren în suprafață de 100 mp, situat în Turda, str. Dr. Ioan Rațiu nr. 34 C, înscris în C.F. nr. 57702, cu număr top. 1805/1/1/2,1806/1/1/2, către Haneș Dan Sorin și Haneș Simona.

**Art. 2.** Prețul de vânzare, stabilit prin raportul de evaluare întocmit de către evaluator autorizat Lubinschi Nicolae Adrian P.F.A., parte integrantă din prezenta hotărâre, este de **42.000 lei** la care se adaugă TVA 19 %, va fi achitat integral în termen de 10 zile de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

**Art. 3.** Facturarea și încasarea prețului prevăzut în contractul de vânzare-cumpărare se face de către Direcția Economică din cadrul Primăriei municipiului Turda.

**Art. 4.** Cumpărătorul poate solicita intabularea 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 intabularea terenului vor fi suportate de cumpărător.

**Art. 5.** Se împuternicește Primarul municipiului Turda să desemneze, prin dispoziție, un consilier din cadrul aparatului de specialitate, să semneze contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

**Art. 6.** 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, în vederea ducerii la îndeplinire, precum și beneficiarilor și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local Turda și postare pe pagina de internet [www.primariaturda.ro](http://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 vânzarea fără licitație publică a imobilului teren în suprafață de 100 mp, situat în Turda, str. Dr. Ioan Rațiu nr. 34, , înscris în C.F. nr. 57702, cu număr top. 1805/1/1/2,1806/1/1/2,, către Haneș Dan Sorin și Haneș Simona.

Ca urmare a solicitării doamnei Haneș Simona, înaintată prin cererea înregistrată sub nr. 3631/31.01.2023, privind cumpărarea terenului în suprafață de 100 mp, str. Dr. Ioan Rațiu nr. 34 C, înscris în C.F. nr. 57702 57702, având nr. top. 1805/1/1/1,1806/1/1/1, pe care se afla construcția cu destinația de casă familială, compusă din 2 camere, bucătărie, baie, hol și garaj, cu nr. top. 1805/1/1/1,1806/1/1/1-C1, proprietatea soților Haneș Dan Sorin și Haneș Simona, propunem vânzarea terenului sus-menționat, în baza prevederilor art. 364 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, în conformitate cu care : “ 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 .” 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 aferent construcției către proprietarul acesteia, consiliul local al municipiului Turda poate hotărî valorificarea terenului în modalitatea propusă.

Clădirea existentă pe terenul solicitat a fost dobândită de Haneș Dan Sorin și Haneș Simona prin cumpărare de la S.C MONASEL S.R.L., conform contractului de vânzare cumpărare nr. 1814/19.06.2017.

Totodată, prin contractul vânzare cumpărare sus-amintit, vânzătorul S.C MONASEL S.R.L. s-a obligat să îndeplinească toate diligențele necesare pentru cesionarea dreptului de concesiune asupra terenului pe care se află construcția vândută către cumpărători, fiind încheiat actul adițional de cesiune nr. 4/12.07.2018.

Dreptul de concesiune asupra terenului în suprafață de 100 mp, str. Dr. Ioan Rațiu nr. 34C, 57702, având nr. top. 1805/1/1/1,1806/1/1/1, a fost înscris în cartea funciară, în favoarea proprietarilor construcției cu destinația de casă familială, cu nr. top. 1805/1/1/1,1806/1/1/1-C1, Haneș Dan Sorin și Haneș Simona, prin Încheierea nr. 12792/29.03.2023 emisă de BCPI Turda.

Imobilul teren în suprafață de 100 de mp situat în Turda, str. Dr. Ion Rațiu nr. 34, înscris în C.F. nr. 57702 Turda, face parte din domeniul privat al municipiului Turda, făcând parte integrantă din terenul înscris la poziția nr. 173 a Anexei nr. 1 la H.C.L. 187/2002 privind darea în administrare a domeniului privat al Municipiului Turda, după cum rezultă din extrasul de carte funciară și Încheierea de intabulare nr. 10846/17.03.2023.

Conform raportului de evaluare întocmit de către Lubinschi Nicolae-Adrian, valoarea de vânzare a terenului în suprafață de 100 de mp, situat pe str. Dr. Ioan Rațiu nr. 34C, înscris în C.F. nr. 57702 Turda, este de 42.000 lei, la care se adaugă T.V.A. 19%. Prețul stabilit se va achita integral, în termen de 10 zile de la data încheierii 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 intabularea 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 aferente intabulării dreptului de proprietate asupra terenului, cad în sarcina cumpărătorului.

Raportat la aspectele detaliate, consideram ca propunerea de vânzare fără licitație publică a imobilului teren în suprafață de 100 de mp, situat în Turda, str. Dr. Ioan Rațiu nr. 34, înscris în C.F. nr. 57702 Turda este necesară, oportună și legală, drept pentru care supunem spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre anexat.

**PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA,**

**CRISTIAN OCTAVIAN MATEI**





Serviciul Evidență Patrimoniu  
Nr. 17615/04.05.2023

## RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie vânzarea fără licitație publică a imobilului teren în suprafață de 100 mp, situat în Turda, str. Dr. Ioan Rațiu nr. 34, , înscris în C.F. nr. 57702, cu număr top. 1805/1/1/2,1806/1/1/2,, către Haneș Dan Sorin și Haneș Simona.

Ca urmare a solicitării doamnei Haneș Simona, înaintată prin cererea înregistrată sub nr. 3631/31.01.2023, privind cumpărarea terenului în suprafață de 100 mp, str. Dr. Ioan Rațiu nr. 34 C, înscris în C.F. nr. 57702 57702, având nr. top. 1805/1/1/1,1806/1/1/1, pe care se afla construcția cu destinația de casă familială, compusă din 2 camere, bucătărie, baie, hol și garaj, cu nr. top. 1805/1/1/1,1806/1/1/1-C1, proprietatea soților Haneș Dan Sorin și Haneș Simona, propunem vânzarea terenului sus-menționat, în baza prevederilor art. 364 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, în conformitate cu care : *“ 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 .”* 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 aferent construcției către proprietarul acesteia, consiliul local al municipiului Turda poate hotărî valorificarea terenului în modalitatea propusă.

Clădirea existentă pe terenul solicitat a fost dobândită de Haneș Dan Sorin și Haneș Simona prin cumpărare de la S.C MONASEL S.R.L., conform contractului de vânzare cumpărare nr. 1814/19.06.2017.

Totodată, prin contractul vânzare cumpărare sus-amintit, vânzătorul S.C MONASEL S.R.L. s-a obligat să îndeplinească toate diligențele necesare pentru cesionarea dreptului de concesiune asupra terenului pe care se află construcția vândută către cumpărători, fiind încheiat actul adițional de cesiune nr. 4/12.07.2018.

Dreptul de concesiune asupra terenului în suprafață de 100 mp, str. Dr. Ioan Rațiu nr. 34C, 57702, având nr. top. 1805/1/1/1,1806/1/1/1, a fost înscris în cartea funciară, în favoarea proprietarilor construcției cu destinația de casă familială, cu nr. top. 1805/1/1/1,1806/1/1/1-C1, Haneș Dan Sorin și Haneș Simona, prin Încheierea nr. 12792/29.03.2023 emisă de BCPI Turda.

Imobilul teren în suprafață de 100 de mp situat în Turda, str. Dr. Ion Rațiu nr. 34, înscris în C.F. nr. 57702 Turda, face parte din domeniul privat al municipiului Turda, făcând parte integrantă din terenul înscris la poziția nr. 173 a Anexei nr. 1 la H.C.L. 187/2002 privind darea în administrare a domeniului privat al Municipiului Turda, după cum rezultă din extrasul de carte funciară și Încheierea de intabulare nr. 10846/17.03.2023.

Conform raportului de evaluare întocmit de către Lubinschi Nicolae-Adrian, valoarea de vânzare a terenului în suprafață de 100 de mp, situat pe str. Dr. Ioan Rațiu nr. 34C, înscris în C.F. nr. 57702 Turda, este de 42.000 lei, la care se adaugă T.V.A. 19%. Prețul stabilit se va achita integral, în termen de 10 zile de la data încheierii 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 intabularea dreptului de proprietate numai după achitarea integrală prețului stabilit prin raportul de evaluare și aprobat de către Consiliul Local.

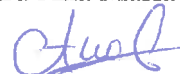
Toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, precum și cele aferente intabulării dreptului de proprietate asupra terenului, cad în sarcina cumpărătorului.

Raportat la aspectele detaliate, consideram ca propunerea de vânzare fără licitație publică a imobilului teren în suprafață de 100 de mp, situat în Turda, str. Dr. Ioan Rațiu nr. 34, înscris în C.F. nr. 57702 Turda este necesară, oportună și legală, drept pentru care supunem spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre anexat.

Șef S.E.P.,  
Cismaș Dan



Întocmit: 1 ex.  
Șelaru Ana Maria



**Serviciul Administrație Publică Locală**  
apl@primariaturda.ro

Nr.17878/15.05.2023

**Către,**  
**SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU**

Având în vedere cererea dumneavoastră privind imobilul situat din punct de vedere administrativ în Turda, str. Dr.I.Rațiu nr.34 C, vă comunicăm următoarele:

Conform evidenței deținute și a documentației existente la dosarele constituite în baza Legii nr.10/2001, care cuprind extrase de carte funciară neactualizate sau fără date cadastrale integrale, imobilul teren înscris în C.F. Nr. 57702 Turda (C.F.vechi nr.12782 Turda), nr.top 1805/1/1/2, 1806/1/1/2, în suprafață de 100 mp., nu a putut fi identificat ca făcând obiectul Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicată.

În privința posibilelor litigii care ar viza imobilul în cauză, la acest moment, aratăm că din actele procedurale comunicate de instanțe și înregistrate în cadrul Serviciului Administrație Publică Locală de la nivelul Primăriei municipiului Turda, nu rezultă existența vreunui litigiu cu privire la acest imobil, în care instituția noastră să fie parte.

**Șef Serviciu Administrație Publică Locală**  
**SORINA FELICIA MUNTEANU**



Întocmit: 2ex./Carmen Deak



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

**RAPORT DE EVALUARE**

# **TEREN INTRAVILAN**

**Turda, str. Dr. Ion Rațiu nr. 34**

**proprietar și beneficiar  
MUNICIPIUL TURDA**

**clienți și beneficiari  
HANEȘ DAN-SORIN  
HANEȘ SIMONA**

**– 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

19.04.2023

Către,

Primăria Municipiului Turda

Ref. : evaluarea unei parcele de teren cu suprafața de 100 mp situată în Turda, str. Dr. Ion Rațiu nr. 34.

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 11 pagini anexe (1 fișă de evaluare prin metoda comparației directe, oferte de vânzare, plan de situație, plan de încadrare în zonă, extras CF, 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 100,00 mp situată în zona centrală a municipiului 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 vânzării/cumpărării 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, 19.04.2023, indică următoarea valoare a terenului:

**42.000 (patruzeci și două de 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

<b>1.2. Sinteza evaluării (rezumatul faptelor și concluziile).....</b>	<b>4</b>
<b>1.3. Certificare .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Termenii de referință ai evaluării .....</b>	<b>6</b>
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
<b>3. Prezentarea datelor.....</b>	<b>9</b>
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
<b>4. Analiza pieței .....</b>	<b>10</b>
4.1. Analiza cererii .....	10
4.2. Analiza ofertei .....	10
4.3. Echilibrul pieței .....	10
<b>5. Analiza celei mai bune utilizări.....</b>	<b>10</b>
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
<b>6. Evaluarea proprietății .....</b>	<b>11</b>
6.1. Metoda comparației directe .....	11
<b>7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii .....</b>	<b>13</b>
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;
- extras CF;
- fotografii.

## 1.2. SINTEZA EVALUĂRII

<b><u>Tipul proprietății :</u></b>	<b>teren intravilan</b>
<b><u>Localizare :</u></b>	<b>Turda, str. Dr. Ion Rațiu nr. 34</b>
<b><u>Proprietar și beneficiar:</u></b>	<b>Municipiul Turda</b>
<b><u>Clienți și beneficiari :</u></b>	<b>Haneș Dan-Sorin și Haneș Simona</b>
<b><u>Scopul evaluării :</u></b>	<b>Estimarea valorii în vederea vânzării/cumpărării terenului</b>
<b><u>Condiții limitative :</u></b>	<b>Conform raport</b>
<b><u>Sarcini de care este gravată proprietatea :</u></b>	<b>Nu este cazul</b>
<b><u>Investiții efectuate de chiriaș :</u></b>	<b>Nu este cazul</b>
<b><u>Situația terenului :</u></b>	<b>Este descrisă în lucrare</b>
<b><u>Valori :</u></b>	
♦ <b>Metoda comparației directe:</b>	<b>42.000 lei</b>

### 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 legătura 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 REFERINȚĂ 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 Haneș Dan-Sorin și soția Haneș Simona în calitate de clienți și beneficiari.

### 2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii terenului în vederea vânzării/cumpărării lui.

### 2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie o parcelă de teren cu suprafața de 100,00 mp situată în Turda, str. Dr. Ion Rațiu nr. 34 și este proprietatea privată 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 19.04.2023.

### 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](http://www.olx.ro), [www.publi24.ro](http://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 km<sup>2</sup> (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 centrală a orașului, zonă cu dotări urbane majore în apropiere: centrul administrativ al municipiului.

#### 3.2. Situația juridică

Terenul este înscris în CF nr. 57702 Turda, prevăzut la A1 cu nr. top. 1805/1/1/2, 1806/1/1/2 având destinația teren intravilan cu suprafața de 100 mp, proprietatea Municipiului Turda, ca domeniu privat. Accesul pe teren se face din str. Dr. I. Rațiu, prin servitute de trecere asupra a două parcele de teren.

### **3.3. Descrierea terenului**

Terenul evaluat este situat în Turda, str. Dr. Ion Rațiu nr. 34 și are o formă neregulată întrucât este terenul de sub locuința clienților și respectă întocmai forma acesteia. Accesul la teren se face din str. Dr. I. Rațiu, stradă cu îmbrăcăminte rutieră din asfalt, în baza unei servituți de trecere peste două terenuri vecine.

Terenul este plan, are folosință actuală de teren de construcții și se află sub locuința proprietatea lui Haneș Dan-Sorin și Haneș Simona. Pe teren există toate rețelele 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 privat al acestuia.

## **4. ANALIZA PIETEII**

### **4.1. Analiza cererii**

Cererea pentru terenuri de orice tip este destul de mare în municipiu, dar numai în zona centrală și a cartierului Opișani 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 evaluată se află sub locuința clienților, cererea poate veni numai din partea actualilor proprietari ai locuinței.

### **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 Opișani sau în zona centrală a municipiului nu sunt oferte de vânzare terenuri.

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 Opișani, unde terenuri libere sunt puține, cererea este puțin mai mare decât oferta.

Întrucât nu cunosc să fi existat tranzacții imobiliare cu terenuri în zona centrală în ultima perioadă, am consultat ofertele de vânzare de pe site-urile de specialitate. În cartierul central 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 (str. Romană, str. Săndulești) și 70 - 100 euro/mp (zona Primăverii, zona Băi Sărate, zona Industrială și parțial Turda Nouă).

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 teren pentru construcții, 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 comparației 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 zonarea.

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 zonarea;
- 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 Băi Sărate, pe str. Cireșului nr. 19A, cu suprafața de 545 mp, oferită spre vânzare cu prețul de 54.500 euro (100 euro/mp); terenul este plan, are o formă trapezoidală cu laturile echilibrate ca mărime și are toate rețele de utilități la marginea proprietății; accesul se face de pe un drum asfaltat;

- B: o parcelă de teren situată în cartierul rezidențial Turda Nouă, pe str. Cocoșului nr. 22, cu suprafața de 1100 mp, oferită spre vânzare la prețul de 79.000 euro (72 euro/mp); terenul are o pantă

parțial destul de accentuată, 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 asfaltat.

- C: o parcelă de teren situată în zona industrială a orașului, cu suprafața de 1200 mp, oferită spre vânzare la prețul de 110.000 euro (92 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 Băi Sărate, pe str. Curcubeului nr. 15, cu suprafața de 550 mp, oferită spre vânzare la prețul de 40.000 euro (73 euro/mp); terenul are o pantă lină, 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 10-20% având în vedere distanța față de zona centrală;

- CARACTERISTICI FIZICE – SUPRAFAȚĂ: am aplicat ajustări de câte 5 – 10% având în vedere suprafețele mai mari ale comparabilelor (cu cât suprafața este mai mică cu atât valoarea unitară este mai mare);

- CARACTERISTICI FIZICE – FORMĂ: am aplicat ajustări de 10% pentru toate comparabilele întrucât au forme aproximativ regulate față de proprietatea subiect care are o formă neregulată (broșura „Expertiza tehnică”);

- CARACTERISTICI FIZICE – RAPORT LATURI: am aplicat ajustări de 5% pentru comparabila C întrucât are o formă pătrătoasă (broșura „Expertiza tehnică”);

- CARACTERISTICI FIZICE – TOPOGRAFIE: am aplicat ajustări de până la 20% pentru pante mari;

- CARACTERISTICI FIZICE – DRUM DE ACCES: am aplicat o ajustări raportat la faptul că accesul pe proprietatea subiect se face prin servitute de trecere;

- CARACTERISTICI FIZICE – STARE TEREN: am aplicat ajustări de 10% având în vedere că terenul subiect este construit față de comparabile la care terenul este liber;

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

- ZONAREA: am aplicat o ajustare de 10% pentru comparabila C având în vedere situarea în zona industrială (broșura „Expertiza tehnică”).

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 84 euro (415 lei), iar valoarea întregului teren de:

$$100 * 415 = 41.500 \text{ lei} \approx 42.000 \text{ lei}$$

## **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. Dr. I. Rațiu nr. 34, cu suprafața de 100,00 mp, este de:

**42.000 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.

## ESTIMAREA VALORII TERENULUI PRIN PIAȚĂ - METODA COMPAR. DE PIAȚĂ

## GRILA DATELOR DE PIAȚĂ

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		Turda, str. Dr. Rațiu nr. 34	A: Turda, str. I. Cireșului nr. 19A	B: Turda, str. Cocoșului nr. 22	C: Turda, str. 22 Decembrie 1989 nr. 31
<b>Preț de oferta/vanzare (euro/mp)</b>	?	<b>100,00</b>	<b>72,00</b>	<b>92,00</b>	<b>73,00</b>
<b>Tipul tranzacției</b>		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare pentru tip tranzacție (0-15%)		-7%	-7%	-7%	-7%
Ajustare pentru tip tranzacție (euro)		-7,00	-5,04	-6,44	-5,11
<b>Pret ajustat (EURO)</b>		<b>93,00</b>	<b>66,96</b>	<b>85,56</b>	<b>67,89</b>
<b>Ajustări specifice tranzacționării</b>					
<b>Drept de proprietate transmis + restricții</b>	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
<b>Pret ajustat (EURO)</b>		<b>93,00</b>	<b>66,96</b>	<b>85,56</b>	<b>67,89</b>
<b>Condiții de finanțare</b>	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare pentru finanțare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru finanțare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Pret ajustat (EURO)</b>		<b>93,00</b>	<b>66,96</b>	<b>85,56</b>	<b>67,89</b>
<b>Condiții de vânzare</b>	independ.	independ.	independ.	independ.	independ.
Ajustare pentru finanțare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru finanțare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Pret ajustat (EURO)</b>		<b>93,00</b>	<b>66,96</b>	<b>85,56</b>	<b>67,89</b>
<b>Cheltuieli nec. imediat după cumpărare</b>	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
<b>Pret ajustat (EURO)</b>		<b>93,00</b>	<b>66,96</b>	<b>85,56</b>	<b>67,89</b>
<b>Condiții de piață</b>	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
<b>Pret ajustat (EURO)</b>		<b>93,00</b>	<b>66,96</b>	<b>85,56</b>	<b>67,89</b>
<b>Ajustări specifice proprietății</b>					
<b>Localizare (cartier)</b>	Centru	Băi Sărate	Turda Nouă	Zona industrială	Băi Sărate
Ajustare (%)		10%	20%	10%	15%
Ajustare (euro)		9,30	13,39	8,56	10,18
<b>Caracteristici fizice - suprafață</b>	100,00	545	1100	1200	550
Ajustare (%)		5%	10%	10%	5%
Ajustare (euro)		4,65	6,70	8,56	3,39
<b>Caracteristici fizice - formă</b>	neregulată	trapezoidală	dreptunghiulară	dreptunghiulară	dreptunghiulară
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (euro)		-9,30	-6,70	-8,56	-6,79
<b>Caracteristici fizice - raport laturi</b>	cca. 1/3	cca. 1/3	cca. 1/2	cca. 1/1	cca. 1/2
Ajustare (%)		0%	0%	-5%	0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	-4,28	0,00
<b>Caracteristici fizice - topografie</b>	plan	plan	pantă	plan	pantă lină
Ajustare (%)		0%	20%	0%	5%

Ajustare (euro)		0,00	13,39	0,00	3,39
<b>Caracteristici fizice - drum acces</b>	servitute de trecere	asfalt	asfalt	asfalt	împietruit
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	11%
Ajustare (euro)		-4,65	-3,35	-4,28	7,47
<b>Caracteristici fizice - stare teren</b>	ocupat	liber	liber	liber	liber
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (euro)		-9,30	-6,70	-8,56	-6,79
<b>Utilități disponibile</b>	toate	toate	toate	toate	toate
Ajustare pentru utilități %		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru utilități (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zonarea</b>	locuire	locuire	locuire	industrie	locuire
Ajustare (%)		0%	0%	10%	0%
Ajustare pentru zonare (euro)		0,00	0,00	8,56	0,00
<b>Pret final de vânzare ajustat (euro)</b>		<b>83,70</b>	<b>83,70</b>	<b>85,56</b>	<b>78,75</b>
Ajustare totală netă (euro)		-16,3	11,7	-6,4	5,8
Ajustare totală netă (%)		-16%	16%	-7%	8%
Ajustare totală brută (euro)		44,20	55,26	57,78	43,13
Ajustare totală brută (%)		44%	77%	63%	59%
<b>VALOARE PROPUȘĂ*</b>		<b>84,00 €</b>			<b>415 lei</b>
* 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](http://www.olx.ro)

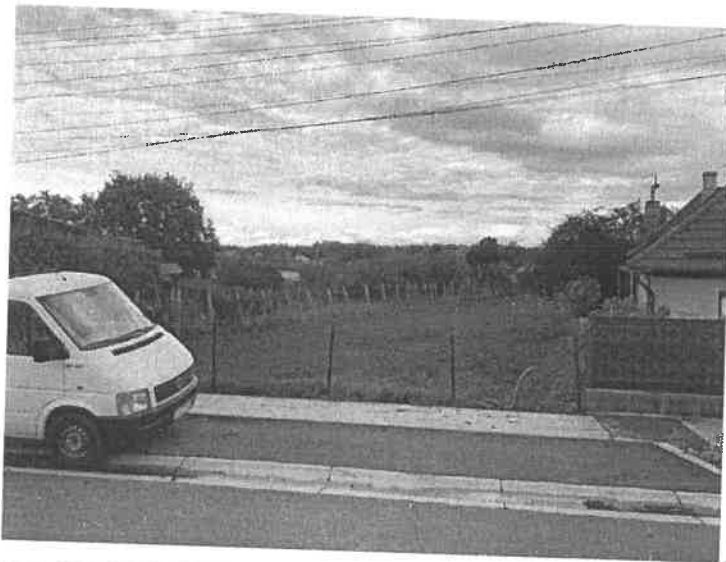
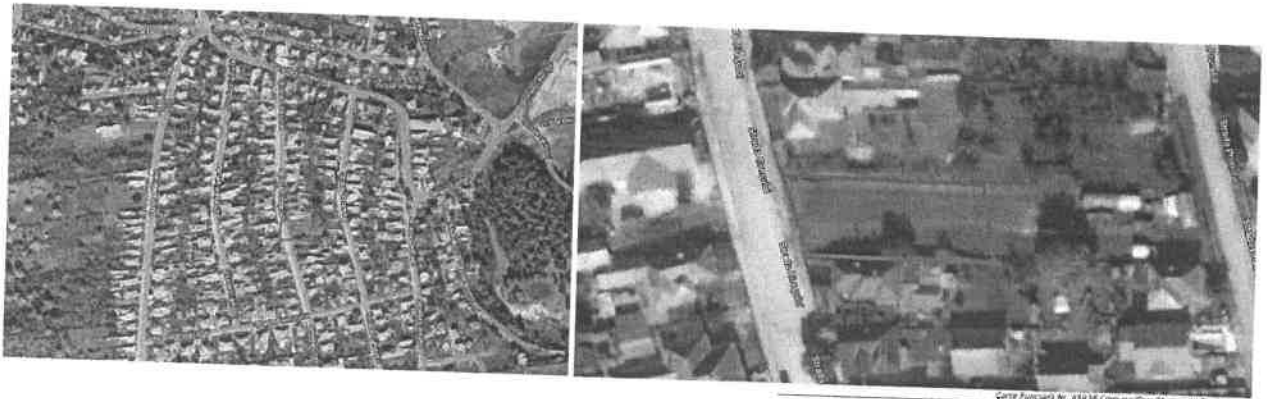
A.

Postat 05 aprilie 2023

Teren intravilan Turda, Str. Ciresului

**54 500 €**

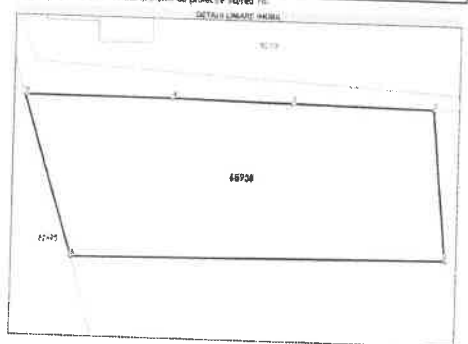
PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



Anexa Nr. 1 La Planul 1

Nr. cadastral	Suprafață (mp)	LOC DE CASA	Observații / Referințe
69938	545	LOC DE CASA	

\*Topografia este orientată în sensul de proiect și înscris în...



Date referitoare la teren

No	Categorie teren	Suprafață (mp)	Taxa	Parcelă	Nr. tope	Observații / Referințe
1	CA	545				LOC DE CASA

1) Valoarea lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecte în plan.

Puncti	Puncti	Lungime segment
incentri	afecti	in (m)
1	2	14.306
2	3	13.316
3	4	11.257
4	5	13.881
5	6	15.879
6	1	35.151

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 545 m<sup>2</sup>

**DESCRIERE**

Vand teren intravilan in Turda, str. Ciresului, nr. 19A.

Terenul se afla intr-o zona de case. Strada este asfaltata, iar toate utilitatile sunt la strada.

Toate actele sunt la zi. Este ideal pentru constructie casa.

Suprafata 545 mp.

Pretul este 54500 euro.

ID: 244647618 Vizualizări: 2578

**Raportează****CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL****Razvan**

Pe OLX din octombrie 2014

Activ ieri la 20:41

**075 599 9821**

Postat 31 martie 2023

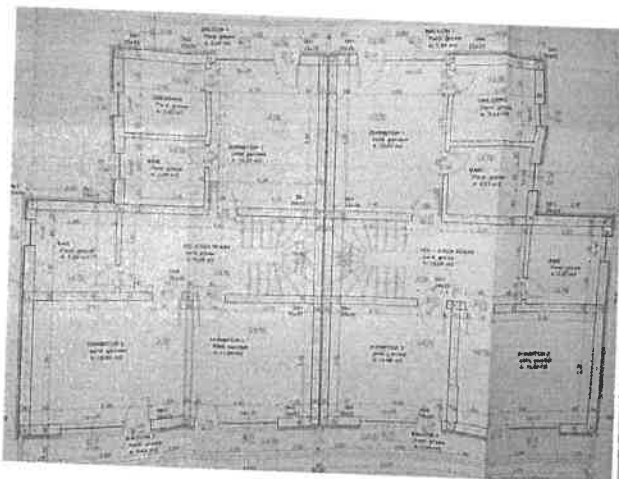
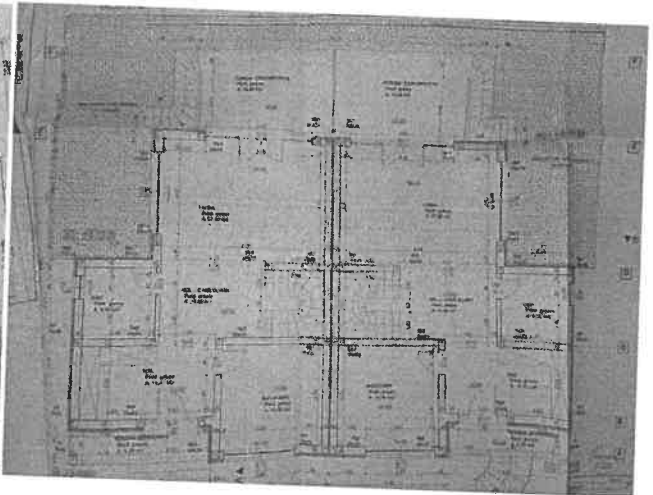
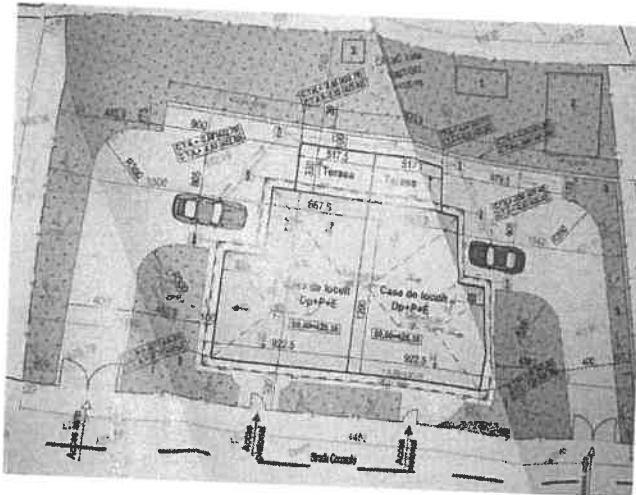
B.

Teren cu proiect duplex

79 000 €

Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Suprafata utila: 1 100 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

Vând teren intravilan în zonă bună, Strada Cocosului cu vedere asupra orasului. Stradă asfaltată, canalizare, apă, gaz, curent în fața terenului. 07\*\*\*\*\*59

ID: 249310664 Vizualizări: 576

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

vlad

Pe OLX din februarie 2016

Activitate la 19.47

075 548 8559

C.

## Vand teren in Turda, str 22 Decembrie 1989

110 000 EUR negociabil

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

Publicat pe 17.08.2023 17:32:12



### Descriere

Vand teren situat in Turda, strada 22 Decembrie 1989, suprafata de 1200 mp, cu certificat de urbanism . Pret 110000 euro, negociabil.

Informatii la telefon Publi24\_1660202631

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0769045899

D.

## Vând teren intravilan întăbulat, 550 mp,

40 000 EUR

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

Publicat pe 15.08.2023 17:37:22



### Descriere

pentru construcție casă, cu utilități (apă, gaz, curent electric, canalizare), cu pomi fructiferi, front stradal 19 metri, drum asfaltat, în zona Băile Sărate, mun. Turda, str. Mărului nr.69 (str. Curcubeului nr.15), jud. Cluj, 5 minute de mers pe jos față de zona centrală. Preț 40000 de Euro. Nr. de telefon . Publi24\_1645347544

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0742221343



# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

INTRAVILAN

SC. 1:500

Nr. Cadastral:

Suprafata Masurata a imobilului(mp):

Adresa Imobilului:

60028

972 mp

Mun Turda, str Dr Ion Ratiu, nr. 34, jud Cluj

Cartea Funciara Nr.:

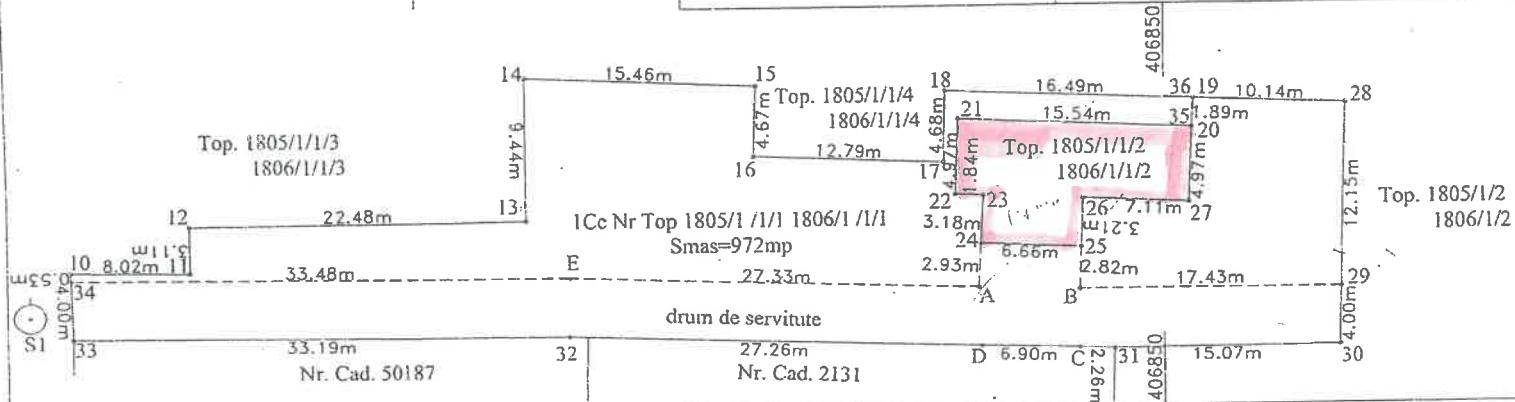
UAT:

TURDA

564050

564050

Str Dr Ion Ratiu



## A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	972	Imobil partial imprejuiat. Se instituie drept de servitute de trecere asupra imobilului dominat cu nr top 1805/1 /1/1 , 1806/1 /1/1 , pe o lungime de 60.45m si latime de 4 m intre punctele 34, 33, 32, D, A, E, pe o lungime de 6.90m si latimi de 6.93m si 6.82m intre punctele 24, A, D, C, B, 25 pe o lungime de 17.33m si o latime de 4 m intre punctele C, 31, 30, 29, B, in favoarea imobilelor dominante cu nr Top 1805/1 /1/2 , 1806/1 /1/2 din CF 12782 Turda si a Nr Cad 2131 din CF 54116 Turda.
Total		972	

## B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului =972 mp Suprafata din act=1095mp			

Executant: MIRON DANIEL-MIHAI

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila

Data: 28 Noiembrie 2014

Inspector :

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral .

Semnatura si parafa  
**CĂTĂLIN ADRIAN COSMA**  
Consilier Cadastral

Stampila BCPL

Conținutul exemplarului aflat în arhivă

