

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 109

din data de 31.05.2023

privind concesionarea fără licitație publică unui imobil compus din două parcele de teren, situate în Turda, str. Piața Romană nr. 24, județul Cluj, în vederea asigurării accesului din exterior la apartamentul proprietate personală

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

Luând în dezbateri *proiectul de hotărâre* privind aprobarea concesionării fără licitație publică a unui imobil compus din două parcele de teren în suprafață de 0,97 mp, situate în Turda, str. Piața Romană nr. 24, jud. Cluj, în vederea asigurării accesului din exterior la clădirea proprietate personală, elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere *raportul de specialitate* nr. 20158/22.05.2023 al Serviciului Evidența Patrimoniului, precum și *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 și investiții*, ale Consiliului Local al municipiului Turda;

În conformitate cu prevederile art. 15, lit e din Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

Ținând seama de dispozițiile art. 129 alin. 1, alin. 2 lit. c), alin. 6, lit. b), art. 136 alin. (1), art. 139 alin. 2, art. 196 alin. 1 lit. a), art. 196 alin. 1 lit. a), art. 197, art. 364, alin.1 din Ordonanță de Urgență 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 a unui imobil compus din două parcele de teren în suprafață de 0,97 mp, situate în Turda, str. Piața Romană nr. 24, județul Cluj, în vederea asigurării accesului din exterior la clădirea proprietate personală, situată în Turda, str. Piața Romană nr. 24, județul Cluj, înscris în CF nr. 50381 Turda, nr. cadastral 50381-C1, nr. 50381-C2, (CF vechi nr. 7973, nr. top 1853/2) către Onișor Vasile și soția Onișor Eugenia Anica.

Art. 2. Durata concesionării este de 10 ani, începând cu data semnării contractului de concesiune.

Art. 3. Redevența aferentă concesiunii este de 450,00 lei, pentru întreaga durată a concesiunii, și a fost stabilită prin Raportul de evaluare întocmit de către Lubinski Nicolae-Adrian P.F.A. și înregistrat sub nr. 18.687/11.05.2023, parte integrantă din prezenta hotărâre. Redevența va fi achitată în termen de maxim 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune. După această dată se percep majorări de întârziere, în cuantum de 0,01%, pentru fiecare zi de întârziere. Nerespectarea obligațiilor de plată cu încă 30 de zile de la expirarea termenului de plată va duce la rezilierea contractului de concesiune.

Art. 4. Facturarea, urmărirea și încasarea contravalorii contractului se va face de către Direcția Economică din cadrul Primăriei municipiului Turda.

Art. 5. Concesionarul poate solicita înscrierea dreptului de concesiune dobândit asupra terenului, în cartea funciară, numai după achitarea integrală a redevenței. Cheltuielile ocazionate de înscrierea dreptului de concesiune vor fi suportate de concesionar.

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, Direcției Impozite și Taxe, Serviciului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Cadastru și Serviciului Administrație Publică Locală în vederea ducerii la îndeplinire, concesionarilor 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 17
împotrivă -
abțineri -

Numărul total al consilierilor în funcție este 20.
Numărul consilierilor participanți la vot este 17.

REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie concesionarea fără licitație publică a unui imobil compus din două parcele de teren în suprafață de 0,97 mp, situate în Turda, str. Piața Romană nr. 24, jud. Cluj, către dl. Onișor Vasile și soția Onișor Eugenia Anica.

Prin cererea înregistrată sub nr. 30.017/14.10.2022, Onișor Vasile a solicitat încheierea unui contract de concesiune pentru asigurarea accesului din exterior la clădirea proprietate personală.

Solicitantul, împreună cu soția sa, sunt proprietarii tabulari ai imobilului situat în Turda, str. Piața Romană nr. 24, jud. Cluj, înscris în CF nr. 50381 Turda, nr.cadastral 50381-C1, nr. 50381-C2, (CF vechi nr. 7973, nr.top 1853/2), imobil limitrof terenului solicitat spre concesionare.

Potrivit art. 303 alin. 2 din OUG 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.”***

Apoi, art. 306 alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, stabilește următoarele: ***“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”***, astfel încât încheierea contractului pentru o perioadă de 10 ani se încadrează în prevederile legale iar potrivit alin. 3 ale aceluiași art ***“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”***, deci durata va putea fi prelungită cu acordul părților.

Proiectul de hotărâre propus spre dezbaterea și aprobarea Consiliului Local al Municipiului Turda este justificat și susținut din punct de vedere legal și de prevederile art. 15 lit e din legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții, potrivit căruia terenurile destinate construirii, se pot concesiona fără licitație publică cu plata unei taxe de redevență stabilite potrivit legii, pentru extinderea construcțiilor pe terenurile alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.

Redevența aferentă concesiunii este de 450,00 lei, pentru întreaga durată a concesiunii, și a fost stabilită prin Raportul de evaluare întocmit de către Lubinschi Nicolae-Adrian P.F.A. și înregistrat la sediul instituției sub nr. 18.687/11.05.2023, parte integrantă din prezenta hotărâre. Redevența va fi achitată în termen de maxim 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune. După această dată se percep majorări de întârziere, în cuantum de 0,01%, pentru fiecare zi de întârziere. Nerespectarea obligațiilor de plată cu încă 30 de zile de la expirarea termenului de plată va duce la rezilierea contractului de concesionare.

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

Concesionarul va putea solicita înscrierea dreptului de concesiune dobândit, în cartea funciară, numai după achitarea integrală a redevenței iar cheltuielile ocazionate de această operațiune vor fi suportate de către concesionar.

Menționăm totodată faptul că solicitantul și-a îndeplinit obligațiilor față de bugetul local după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 89994/22.05.2023.

Raportat la aspectele de mai sus, considerăm că propunerea de concesionare fără licitație publică a unui imobil compus din două parcele de teren în suprafață de 0,97 mp, limitrof imobilului înscris în CF nr. 50381 Turda, nr.cadastral 50381-C1, nr. 50381-C2, (CF vechi nr. 7973, nr.top 1853/2), situate în

Turda, str. Piața Romană nr. 24, jud. Cluj, este necesară, oportună și legală, drept pentru care supunem spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre în forma prezentată.

***PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA,
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI***



Serviciul Evidență Patrimoniu
Nr.20158/22.05.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie concesionarea fără licitație publică a unui imobil compus din două parcele de teren în suprafață de 0,97 mp, situate în Turda, str. Piața Romană nr. 24, jud. Cluj, către dl. Onișor Vasile și soția Onișor Eugenia Anica.

Prin cererea înregistrată sub nr. 30.017/14.10.2022, Onișor Vasile a solicitat încheierea unui contract de concesiune pentru asigurarea accesului din exterior la clădirea proprietate personală.

Solicitantul, împreună cu soția sa, sunt proprietarii tabulari ai imobilului situat în Turda, str. Piața Romană nr. 24, jud. Cluj, înscris în CF nr. 50381 Turda, nr.cadastral 50381-C1, nr. 50381-C2, (CF vechi nr. 7973, nr.top 1853/2), imobil limitrof terenului solicitat spre concesionare.

Potrivit art. 303 alin. 2 din OUG 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.”**

Apoi, art. 306 alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, stabilește următoarele: **“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”,** astfel încât încheierea contractului pentru o perioadă de 10 ani se încadrează în prevederile legale iar potrivit alin. 3 ale aceluiași art **“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”,** deci durata va putea fi prelungită cu acordul părților.

Proiectul de hotărâre propus spre dezbateră și aprobarea Consiliului Local al Municipiului Turda este justificat și susținut din punct de vedere legal și de prevederile art. 15 lit e din legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții, potrivit căruia terenurile destinate construirii, se pot concesiona fără licitație publică cu plata unei taxe de redevență stabilite potrivit legii, pentru extinderea construcțiilor pe terenurile alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.

Redevența aferentă concesiunii este de 450,00 lei, pentru întreaga durată a concesiunii, și a fost stabilită prin Raportul de evaluare întocmit de către Lubinschi Nicolae-Adrian P.F.A. și înregistrat la sediul instituției sub nr. 18.687/11.05.2023, parte integrantă din prezenta hotărâre. Redevența va fi achitată în termen de maxim 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune. După această dată se percep majorări de întârziere, în cuantum de 0,01%, pentru fiecare zi de întârziere. Nerespectarea obligațiilor de plată cu încă 30 de zile de la expirarea termenului de plată va duce la rezilierea contractului de concesionare.

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

Concesionarul va putea solicita înscrierea dreptului de concesiune dobândit, în cartea funciară, numai după achitarea integrală a redevenței iar cheltuielile ocazionate de această operațiune vor fi suportate de către concesionar.

Menționăm totodată faptul că solicitantul și-a îndeplinit obligațiilor față de bugetul local după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 89994/22.05.2023.

Raportat la aspectele de mai sus, considerăm că propunerea de concesiune fără licitație publică a a unui imobil compus din două parcele de teren în suprafață de 0,97 mp, limitrof imobilului înscris în CF nr. 50381 Turda, nr.cadastral 50381-C1, nr. 50381-C2, (CF vechi nr. 7973, nr.top 1853/2), situate în Turda, str. Piața Romană nr. 24, jud. Cluj, este necesară, oportună și legală, drept pentru care supunem spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre în forma prezentată.

ȘEF SERVICIU EVIDENȚĂ PATRIMONIU
DAN CISMAȘ



Întocmit/1 ex/ Bugner Dragoș



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

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Turda, piața Romană nr. 24

**proprietar și beneficiar
MUNICIPIUL TURDA**

**client și beneficiar
ONIȘOR VASILE**

– MAI 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

10.05.2023

Către,

Primăria Municipiului Turda

Ref. : evaluarea a două parcele de teren cu suprafața totală de 0,97 mp situată în Turda, piața Romană nr. 24.

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 7 pagini anexe (1 fișă de evaluare prin metoda comparației directe, oferte de vânzare, plan de situație, fotografii) prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare este compusă din 2 parcele de teren cu suprafața totală de 0,97 mp situată în zona centrală a municipiului Turda. Proprietatea a fost inspectată personal de evaluator în data de 08.05.2023.

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, 10.05.2023, indică următoarea valoare a terenului:

450 (patru sute cincizeci) 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.....	6
2.9. Ipoteze și ipoteze speciale	7
2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	7
2.11. Declarația de conformitate.....	8
2.12. Moneda valorii definite. Modalități de plată.....	8
2.13. Descrierea raportului.....	8
3. Prezentarea datelor.....	8
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți, localizare.....	8
3.2. Situația juridică	9
3.3. Descrierea terenului.....	9
3.4. Descrierea construcțiilor și amenajărilor.....	9
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.....	10
5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber	10
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	12
7.1. Analiza rezultatelor.....	12
7.2. Concluzia asupra valorii	12

Anexe:

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

1.2. SINTEZA EVALUĂRII

<u>Tipul proprietății :</u>	teren intravilan
<u>Localizare :</u>	Turda, piața Romană nr. 24
<u>Proprietar și beneficiar:</u>	Municipiul Turda
<u>Client și beneficiar :</u>	Onișor Vasile
<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 chirias :</u>	Nu este cazul
<u>Situația terenului :</u>	Este descrisă în lucrare
<u>Valori :</u>	
♦ Metoda comparației directe:	450 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 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 Onișor Vasile 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 două parcele de teren cu suprafața totală de 0,97 mp situate în Turda, piața Romană nr. 24 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 mai 2023 perioadă la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valoarea estimată de către evaluator, data evaluării fiind 08.05.2023 iar data raportului 10.05.2023.

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Pentru efectuarea evaluării s-a făcut deplasarea la imobilele supuse evaluării în data de 08.05.2023, 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 pus 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 (mai 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 reglementărilor 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 compusă din două parcele de teren cu suprafața totală de 0,97 mp aflate 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, grădina 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 unifamiliale și dotări situată în zona centrală a orașului, zonă cu dotări urbane majore în apropiere: centrul administrativ al municipiului.

3.2. Situația juridică

Parcelele de teren evaluate fac parte din domeniul public al municipiului Turda.

3.3. Descrierea terenului

Terenul evaluat este situat în Turda, piața Romană nr. 24 și este compus din 2 parcele cu suprafețele de 0,90 și 0,07 mp, situate limitrof terenului din CF nr. 50381, teren care este proprietatea lui Onișor Vasile și soției acestuia. Acest imobil se află la intersecția străzii Ana Ipătescu cu piața Romană. Cele 2 parcele de teren sunt folosite pentru o parte din scările de acces în clădirea clientului.

Terenul este plan și face parte din trotuarul străzii. Pe teren există toate rețelele de utilități.

Anexat prezintă 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 Oprișani 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 parcelele de teren evaluate sunt folosite pentru accesul la imobilul clientului și cererea poate veni numai din partea actualilor proprietari ai clădirii.

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 Oprișani sau în zona centrală a municipiului nu sunt oferte de vânzare terenuri.

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

4.3. Echilibrul pietei

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 Oprișani, 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 (capăt str. Romană și 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
- posibilă 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 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 ceea 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 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: pentru comparabila D am aplicat o ajustare de 10,5% (broșura „Expertiza tehnică”);

- CARACTERISTICI FIZICE – STARE TEREN: nu am aplicat ajustări, toate terenurile fiind terenuri libere;

- 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 95 euro (467 lei), iar valoarea întregului teren de:

$$0,97 * 467 = 453 \text{ lei} \approx 450 \text{ lei}$$

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 celor 2 parcele de teren situate în Turda, piața Romană nr. 24, cu suprafața totală de 0,97 mp, este de:

450 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 nr. 31
Preț de oferta/vanzare (euro/mp)	?	100,00	72,00	92,00	73,00
<i>Tipul tranzacției</i>		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
Pret ajustat (EURO)		93,00	66,96	85,56	67,89
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
Pret ajustat (EURO)		93,00	66,96	85,56	67,89
<i>Condiții de finanțare</i>	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare pentru finanțare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru finanțare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO)		93,00	66,96	85,56	67,89
<i>Condiții de vânzare</i>	independ.	independ.	independ.	independ.	independ.
Ajustare pentru finanțare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru finanțare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO)		93,00	66,96	85,56	67,89
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
Pret ajustat (EURO)		93,00	66,96	85,56	67,89
<i>Condiții de piață</i>	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
Pret ajustat (EURO)		93,00	66,96	85,56	67,89
Ajustări specifice proprietății					
<i>Localizare (cartier)</i>	Centru	Băi Sărate	Turda Nouă	Zona industrială	Băi Sărate
Ajustare (%)		10%	20%	10%	15%
Ajustare (euro)		9,30	13,39	8,56	10,18
<i>Caracteristici fizice - suprafață</i>	338	545	1100	1200	550
Ajustare (%)		2%	7%	7%	2%
Ajustare (euro)		1,86	4,69	5,99	1,36
<i>Caracteristici fizice - formă</i>	neregulată	trapezoidală	dreptunghiulară	dreptunghiulară	dreptunghiulară
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (euro)		-9,30	-6,70	-8,56	-6,79
<i>Caracteristici fizice - raport laturi</i>	cca. 1/2	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
<i>Caracteristici fizice - topografie</i>	plan	plan	pantă	plan	pantă lină
Ajustare (%)		0%	20%	0%	5%

Ajustare (euro)		0,00	13,39	0,00	3,39
Caracteristici fizice - drum acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	împietruit
Ajustare (%)		0%	0%	0%	11%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00	7,13
Caracteristici fizice - stare teren	liber	liber	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
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	locuire	locuire	locuire	industrie	locuire
Ajustare (%)		0%	0%	10%	0%
Ajustare pentru zonare (euro)		0,00	0,00	8,56	0,00
Pret final de vânzare ajustat (euro)		94,86	91,74	95,83	83,17
Ajustare totală netă (euro)		-5,1	19,7	3,8	10,2
Ajustare totală netă (%)		-5%	27%	4%	14%
Ajustare totală brută (euro)		27,46	43,21	42,38	33,96
Ajustare totală brută (%)		27%	60%	46%	47%
VALOARE PROPUȘĂ*		95,00 €			467 lei
* pentru comparabila A s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
curs euro în data de 09.05.2023:		4,9202 lei/euro			

OFERTE DE VÂNZARE

www.olx.ro

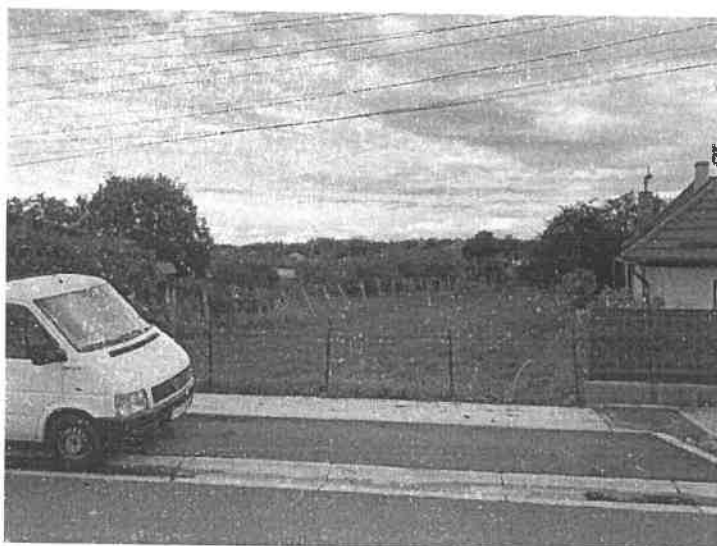
A.

Postat 05 aprilie 2023

Teren intravilan Turda, Str. Ciresului

54 500 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ



Anexa Nr. 1 La Planșă I

Teren		Observații / Referințe	
Nr. cadastral	Suprafața (mp)		
65938	545	LOC DE CASA	

* Suprafața este înlocuită în planșă de proiect și teren.

Datele planșăi sunt:



Date referitoare la teren						
Nr. Categorie	Scara	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. inop.	Observații / Referințe
1	cuib	DA	545			LOC DE CASA

Lungimile segmentelor

și valorile unghiurilor segmentelor sunt obținute din proiect în plan.

Punctul	Punctul	Lungime segment
inclinat	angul	in mp
1	2	14,306
2	3	13,316
3	4	11,257
4	5	13,881
5	6	19,870
6	1	35,161

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 545 m²

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: 244847618 Vizualizări: 2578

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

Pe OLX din octombrie 2014

Activ în linie la 20:41

075 599 9821

Postat 31 martie 2023

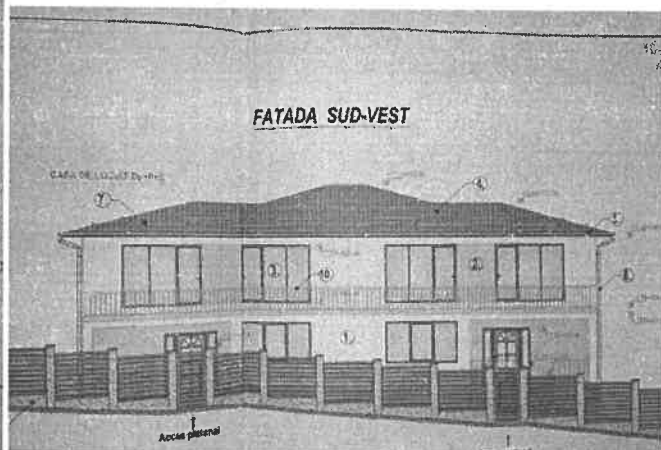
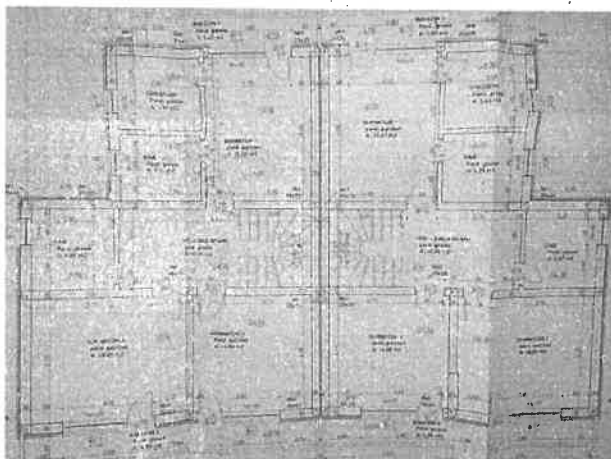
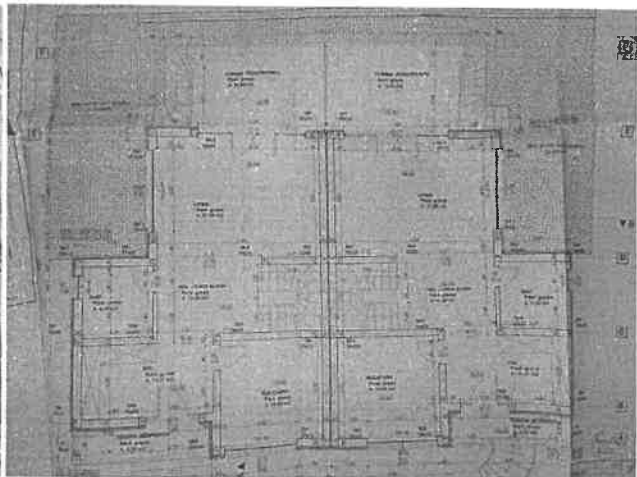
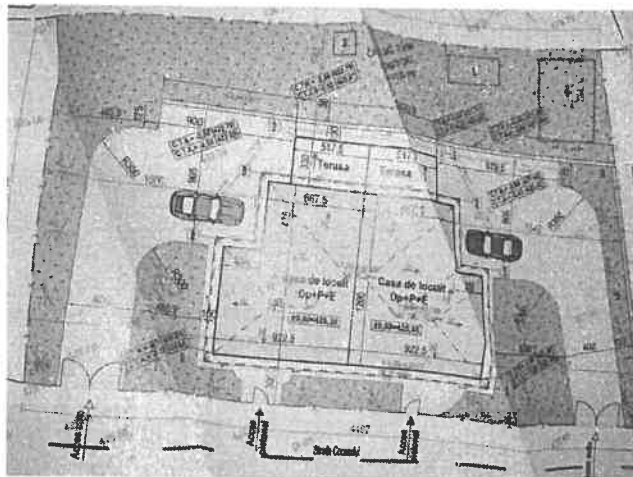
B.

Teren cu proiect duplex

79 000 €

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Suprafata utila: 1 100 m²

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

Activ ieri 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 din 12/04/2023 11:52:32



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

0769045899

D.

Vând teren intravilan întăbulat, 550 mp,

40 000 EUR

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

Publicat din 15/02/2023 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

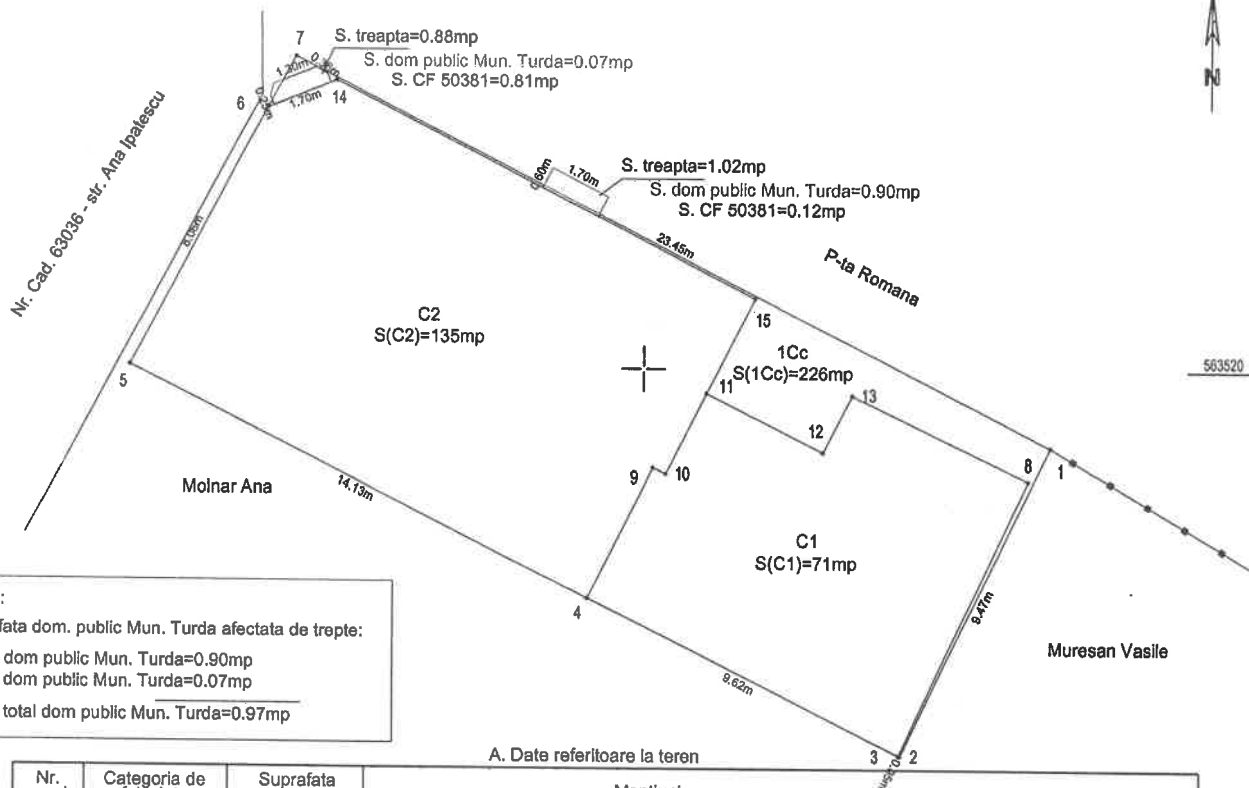
Vezi detalii pe www.romimo.ro

0742221343

406440

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
intravilan
Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
50381	226mp	Mun. Turda, str. P-ta Romana, nr. 24, Jud. Cluj	
Cartea Funciara nr.	50381	UAT	Turda

**NOTA:**

Suprafata dom. public Mun. Turda afectata de trepte:

S. dom public Mun. Turda=0.90mp

S. dom public Mun. Turda=0.07mp

S. total dom public Mun. Turda=0.97mp

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentii
1Cc	Curti/Constructii	226	Teren neimpregmuit.
Total		226	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentii
C1	CL	71	Casa familiala
C2	CL	135	SPATIU COMERCIAL S+P+E+M COMPUS DIN: - LA SUBSOL: 3 BOXE BECI, HOL, CASA SCARII; - LA PARTER: 2 SALI MAGAZIN, VESTIAR, CASA SCARII, HOL, DEPOZIT, TERASA INTRARE; - LA ETAJ: 2 SALI MAGAZIN, GRUP SANITAR, BAIE, HOL, 2 CASA SCARII; - LA MANSARDA: 3 BIROURI, HOL SI GRUP SANITAR
Total		206	

Suprafata totala masurata a imobilului= 226mp

Suprafata din act = 226mp

Executant: Ing. Pascu Alexandru
Aut. Seria RO-AB-F Nr. 0247



Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea Intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acestuia cu realitatea din teren.

Data: Decembrie 2022

Inspector,

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

Data:



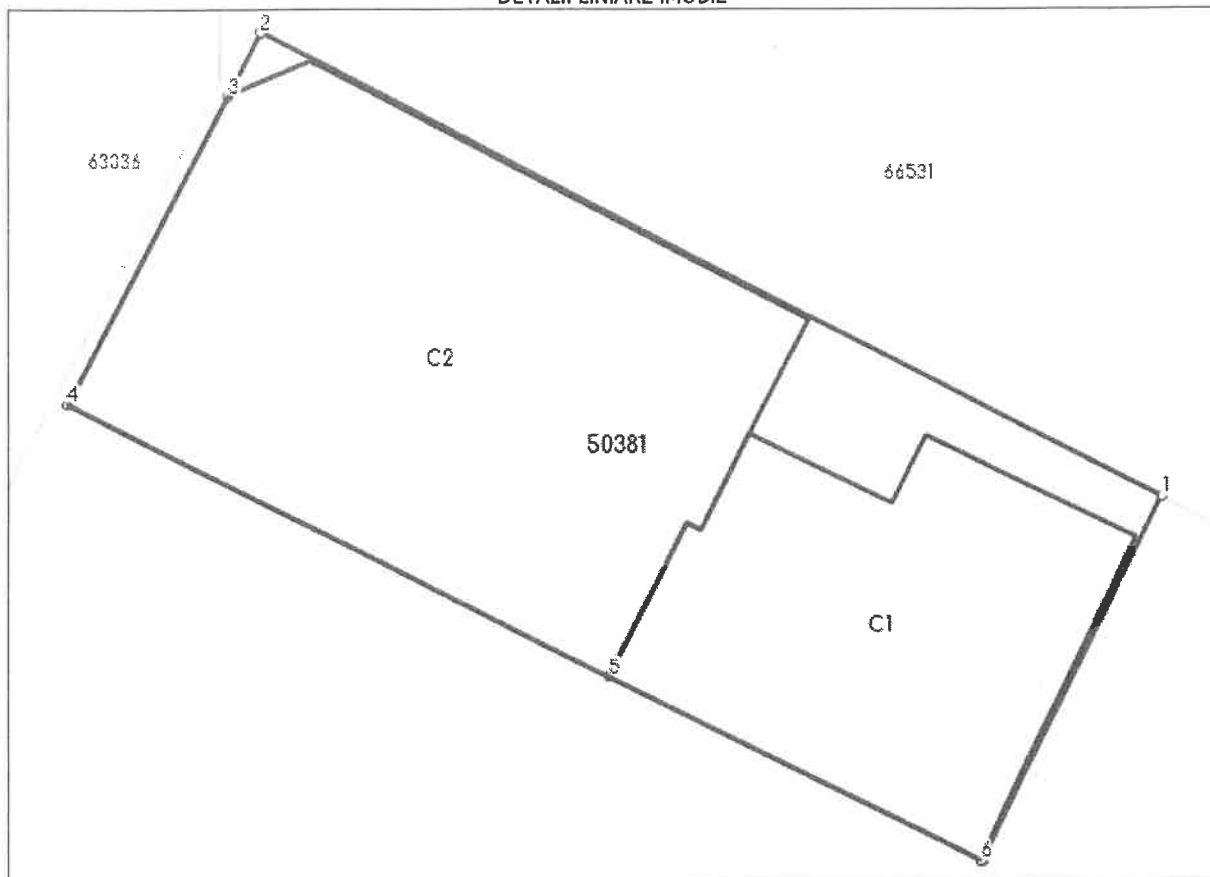
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50381	226	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	226	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	50381-C1	construcții de locuințe	71	Cu acte	S. construită la sol:71 mp; CASACASA FAMILIALA
A1.2	50381-C2	construcții de locuințe	Din acte: 138 Masurata: 135	Cu acte	S. construită la sol:135 mp; SPATIU COMERCIAL S+P+E+M COMPUS DIN: - LA SUBSOL: 3 BOXE BECI, HOL, CASA SCARII; - LA PARTER: 2 SALI MAGAZIN, VESTIAR, CASA SCARII, HOL, DEPOZIT, TERASA INTRARE; - LA ETAJ: 2 SALI MAGAZIN, GRUP SANITAR, BAIE, HOL, 2 CASA SCARII; - LA MANSARDA: 3 BIROURI, HOL SI GRUP SANITAR

