

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 244

din data de 30.12.2024

privind concesionarea fără licitație publică, a unui teren în suprafață de 10,60 mp, situat în Municipiul Turda, str. Tineretului, nr. 1, jud. Cluj, în vederea realizării unei rampe de acces în clădire, pentru persoanele cu dizabilități din exterior către imobilul din municipiul Turda, str. Tineretului nr.1, bl. D20, ap.-, jud.Cluj, înscris în cartea funciară nr.50310-C1-U2 Turda, nr.cadastral 50310-C1-U2, proprietate privată a numiților Barasnyai Constantin-Costel și soția Barasnyai Olguța- Iudita

Consiliul Local al Municipiului Turda, județul Cluj, întrunit în ședința publică ordinară din data de 30.12.2024,

Luând în dezbatere *proiectul de hotărâre* privind concesionarea fără licitație publică, a unui teren în suprafață de 10,60 mp, situat în Municipiul Turda, str. Tineretului, nr. 1, jud. Cluj, în vederea realizării unei rampe de acces în clădire, pentru persoanele cu dizabilități din exterior către imobilul din municipiul Turda, str.Tineretului nr.1, bl.D20, ap.-, jud.Cluj, înscris în cartea funciară nr.50310-C1-U2 Turda, nr.cadastral 50310-C1-U2, proprietate privată a numiților Barasnyai Constantin-Costel și soția Barasnyai Olguța- Iudita, elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, domnul Cristian-Octavian Matei;

Având în vedere:

- Cererea nr. 32113/10.09.2024;
- Raportul de evaluare din data de 27.09.2024, întocmit de către evaluator autorizat Lubinski Nicolae-Adrian;
- Certificatul de urbanism nr.196/11.07.2024;
- Certificat de atestare fiscală nr.150579 din 15.10.2024 la rol nr.1052123;
- CF nr. 50310-C1-U2 Turda, eliberat de OCPI Turda;
- Referatul de aprobare nr. 37172/ 15.10.2024, întocmit(ă) de inițiatorul proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Turda, dl. Cristian-Octavian Matei, prin care se propune concesionarea fără licitație publică a unui teren în suprafață de 10,60 mp, situat în Municipiul Turda, str. Tineretului, nr.1, jud. Cluj, în vederea realizării unei rampe de acces în clădire, pentru persoanele cu dizabilități din exterior către imobilul din municipiul Turda, str.Tineretului nr.1, bl. D20, ap.-, jud. Cluj, înscris în cartea funciară nr.50310-C1-U2 Turda, nr.cadastral 50310-C1-U2, proprietate privată a numiților Barasnyai Constantin-Costel și soția Barasnyai Olguța-Iudita.
- Raportul de specialitate nr. 37226/ 16.10.2024, întocmit de Serviciul Evidență și Administrare Patrimoniu, referitor la proiectul de hotărâre privind concesionarea fără licitație publică a unui teren în suprafață de 10,60 mp, situat în Municipiul Turda, str. Tineretului, nr.1, jud. Cluj, în vederea realizării unei rampe de acces în clădire, pentru persoanele cu dizabilități din exterior către imobilul din municipiul Turda, str.Tineretului nr.1, bl. D20, ap.-,

jud. Cluj, înscris în cartea funciară nr.50310-C1-U2 Turda, nr.cadastral 50310-C1-U2, proprietate privată a numiților Barasnyai Constantin-Costel și soția Barasnyai Olguța-Iudita.

- Avizul favorabil al comisiilor de specialitate nr. 1 - pentru *buget – finanțe, prognoze economice* și nr. 3 - pentru *urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului și investiții*, ale Consiliului Local al Municipiului Turda;

Având în vedere prevederile:

- art. 15, lit. e din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

- art. 129, alin. (1) și (2), lit. (c) și alin. 6 lit. (a), art. 139, alin. (3), lit. (g) ale O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Ținând seama de prevederile Legii nr. 24/2000 *privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative*, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și de cele ale Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local Turda.

În temeiul drepturilor conferite prin art. 136 alin. 1, art. 196, alin. 1, lit. a, din OUG nr. 57/2019 privind *Codul administrativ*, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă concesiunea fără licitație publică, a unui teren în suprafață de 10,60 mp, situat în Turda, str. Tineretului, nr.1, jud.Cluj, în vederea realizării unei rampe de acces în clădire, pentru persoanele cu dizabilități din exterior către imobilul din municipiul Turda, str.Tineretului nr.1, bl.D20, ap.-, jud.Cluj, înscris în cartea funciară nr.50310-C1-U2 Turda, nr.cadastral 50310-C1-U2. proprietate privată a numiților Barasnyai Constantin-Costel și soția Barasnyai Olguța-Iudita.

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

Art. 3. Redevența, în valoare de 600 lei/an, stabilită conform raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Lubinski Nicolae-Adrian, se va achita anual, până la data de 31 decembrie a anului pentru care se face plata, iar pentru anul 2024, în termen de 10 zile calendaristice de la data semnării contractului.

Art. 4. Dacă redevența nu se achită până la termenul stabilit la art. 3, se percep majorări de întârziere, în cuantum de 0.01% pentru fiecare zi de întârziere.

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

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

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

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

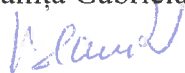
Art. 9. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului Municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituției Prefectului Județului Cluj, Serviciului Evidență Administrare Patrimoniu, în vederea ducerii la îndeplinire, concesionarilor Barasnyai Constantin-Costel și soția Barasnyai Olga-Iudita și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local Turda și postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

Art. 10. a) Prezenta hotărâre se comunică Primarului Municipiului Turda, precum și Instituției Prefectului județului Cluj în vederea efectuării controlului legalității.

b) Publicitatea hotărârii se va asigura prin afișare la sediul Primăriei municipiului Turda și pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ

Blăniță Gabriela



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL general al
municipiului TURDA,
Jr. Mărginean Elena Mihaela



VOTURI: pentru 20
împotrivă -
abțineri -

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

Nr. 37172/ 15.10.2024

REFERAT DE APROBARE

la *Proiectul de hotărâre nr.*

privind concesionarea fără licitație publică, a unui teren în suprafață de 10,60 mp, situat în loc.Turda, str.Tineretului, nr.1, jud.Cluj, în vederea realizării unei rampe de acces în clădire, pentru persoanele cu dizabilități din exterior către imobilul din municipiul Turda, str.Tineretului nr.1, bl.D20, ap.-, jud.Cluj, înscris în cartea funciară nr.50310-C1-U2 Turda, nr.cadastral 50310-C1-U2, proprietate privată a numiților Barasnyai Constantin-Costel și soția Barasnyai Olguța-Iudita.

Luând în considerare:

- Cererea nr. 32113/10.09.2024;
- Raportul de evaluare din data de 27.09.2024, întocmit de către evaluator autorizat Lubinski Nicolae-Adrian;
- Certificatul de urbanism nr.196/11.07.2024;
- Certificat de atestare fiscală nr.150579 din 15.10.2024 la rol nr.1052123;
- CF nr. 50310-C1-U2 Turda, eliberat de OCPI Turda;

În conformitate cu prevederile:

-raportul de specialitate al Serviciului Evidență Administrare Patrimoniu nr.37226/16.10.2024 prin care se propune concesionarea fără licitație publică a unui teren în suprafață de 10,60 mp, situat în Turda, str. Tineretului, nr.1, jud.Cluj, în vederea realizării unei rampe de acces în clădire, pentru persoanele cu dizabilități din exterior către imobilul din municipiul Turda, str.Tineretului nr.1, bl.D20, ap.-, jud.Cluj, înscris în cartea funciară nr.50310-C1-U2 Turda, nr.cadastral 50310-C1-U2, proprietate privată a numiților Barasnyai Constantin-Costel și soția Barasnyai Olguța-Iudita si avizul Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local: Comisia nr. 1 – “*Buget-finanțe, prognoze economice, investiții*” și Comisia nr. 3 – “*Urbanism și amenajarea teritoriului administrarea domeniului public și privat, protecția mediului, investiții*” a Consiliului Local al Municipiului Turda;

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

Luând în considerare dispozițiile:

-Potrivit art. 15, lit. e din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, în temeiul prevederilor art. 129, alin. (1) și (2), lit. (c) și alin. 6 lit. (a), art. 139, alin. (3), lit. (g) și art. 196, alin. (1), lit. (a) ale O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu

modificările și completările ulterioare, precum și ale Regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului Local al municipiului Turda,

Reținând că:

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie aprobarea concesiunii fără licitație publică a unui teren în suprafață de 10,60 mp, situat în Turda, str. Tineretului, nr.1, jud.Cluj, în vederea realizării unei rampe de acces în clădire, pentru persoanele cu dizabilități din exterior către imobilul din municipiul Turda, str.Tineretului nr.1, bl.D20, ap.-, jud.Cluj, înscris în cartea funciară nr.50310-C1-U2 Turda, nr.cadastral 50310-C1-U2, proprietate privată a numiților Barasnyai Constantin-Costel și soția Barasnyai Olguța-Iudita.

Numiții Barasnyai Constantin-Costel și soția Barasnyai Olguța-Iudita în calitate de proprietari ai imobilului în suprafața de 123,00 mp, situat din punct de vedere administrativ în municipiul Turda, str.Tineretului nr.1, bl.D20, ap.-, jud.Cluj, înscris în cartea funciară nr.50310-C1-U2 Turda, nr.cadastral 50310-C1-U2, au solicitat prin cererea nr. 32113/10.09.2024, concesiunea directă a imobilului teren în suprafață de 10,60 mp, limitrof proprietății, în scopul creării unei rampe de acces în clădire, pentru persoanele cu dizabilități din exterior către imobilul mai sus menționat.

În vederea asigurării accesului persoanelor cu dizabilități în imobilul clădire proprietate privată, închiriat către ING Bank N.V.Amsterdam-Sucursala București în baza contract de închiriere nr. OP/FM/86/05.12.2023 alăturat anexat în copie, s-a impus încheierea unui contract de concesiune, având ca obiect terenul în suprafață de 10,60 mp, pe care se va amenaja rampa de acces. Astfel, obținerea autorizației de construire necesară, este condiționată de deținerea unui drept de concesiune asupra terenului pe care se va amenaja accesul către ING Bank N.V.Amsterdam-Sucursala București.

Imobilul care face obiectul propunerii de concesiune aparține domeniului public al Municipiului Turda, fiind înscris la poziția nr. 232 în inventarul domeniului public, însușit de către Consiliul Local al Municipiului Turda prin H.C.L. nr. 145/25.11.1999 și aprobat prin H.G. nr. 969/2002 privind atestarea domeniului public al județului Cluj, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Cluj, cu excepția municipiului Cluj-Napoca- Anexa nr. 5.

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

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

Conform alin. (3) al aceluiași articol: *“Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.”*

Proiectul de hotărâre privind concesionarea fără licitație publică a unui teren în suprafață de 10,60 mp, situat în Turda, str. Tineretului, nr.1, jud.Cluj, în vederea realizării unei rampe de acces în clădire, pentru persoanele cu dizabilități din exterior către imobilul din municipiul Turda, str.Tineretului nr.1, bl.D20, ap.-, jud.Cluj, înscris în cartea funciară nr.50310-C1-U2 Turda, nr.cadastral 50310-C1-U2, proprietate privată a numiților Barasnyai Constantin-Costel și soția Barasnyai Olga-Iudita, este justificat și susținut din punct de vedere legal și de prevederile art. 15, litera e, din Legea nr. 50/1991 din 29 iulie 1991, Republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții care prevede că: *“terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz (...) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;”*.

Redevența, în cuantum de 600 lei/an a fost stabilită pe baza raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Lubinschi Nicolae-Adrian, pornind de la valoarea de piață de 6000 de lei precizată în raport, în considerarea dispozițiilor art. 307 al O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, care prevede că, la inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței, autoritățile administrației publice locale, vor avea în vedere următoarele criterii:

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

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

c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Având în vedere faptul că durata de concesionare propusă este de 10 ani și ținând cont de criteriile sus amintite, redevența în cuantum de 600 lei/an s-a stabilit prin împărțirea valorii de piață (6000 de lei) la durata de 10 ani a contractului de concesiune ce va fi încheiat, astfel încât valoarea de piață să fie recuperată de concedent în perioada de desfășurare a contractului.

Redevența se va achita anual, până la data de 31 decembrie a anului pentru care se face plata, iar pentru anul 2024, în termen de 10 zile calendaristice de la data semnării contractului.

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

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

Propun: adoptarea Proiectului de hotărâre nr. privind concesionarea fără licitație publică a unui teren în suprafață de 10,60 mp, situat în Turda, str. Tineretului, nr.1, jud.Cluj, în vederea realizării unei rampe de acces în clădire, pentru persoanele cu dizabilități din exterior către imobilul din municipiul Turda, str.Tineretului nr.1, bl.D20, ap.-, jud.Cluj, înscris în cartea funciară nr.50310-C1-U2 Turda, nr.cadastral 50310-C1-U2, proprietate privată a numiților Barasnyai Constantin-Costel și soția Barasnyai Olga-Iudita, inițiat de către Primarul Municipiului Turda, Județul Cluj, domnul Cristian-Octavian MATEI.

PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA,

CRISTIAN OCTAVIAN MATEI

română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui”.

Conform alin. (3) al aceluiași articol: “Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.”

Proiectul de hotărâre privind concesionarea fără licitație publică a unui teren în suprafață de 10,60 mp, situat în Turda, str. Tineretului, nr.1, jud.Cluj, în vederea realizării unei rampe de acces în clădire, pentru persoanele cu dizabilități din exterior către imobilul din municipiul Turda, str.Tineretului nr.1, bl.D20, ap.-, jud.Cluj, înscris în cartea funciară nr.50310-C1-U2 Turda, nr.cadastral 50310-C1-U2, proprietate privată a numiților Barasnyai Constantin-Costel și soția Barasnyai Olguța-Iudita, este justificat și susținut din punct de vedere legal și de prevederile art. 15, litera e, din Legea nr. 50/1991 din 29 iulie 1991, Republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții care prevede că: “terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz (...) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;”.

Redevența, în cuantum de 600 lei/an a fost stabilită pe baza raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Lubinski Nicolae-Adrian, pornind de la valoarea de piață de 6000 de lei precizată în raport, în considerarea dispozițiilor art. 307 al O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, care prevede că, la inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței, autoritățile administrației publice locale, vor avea în vedere următoarele criterii:

- a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Având în vedere faptul că durata de concesionare propusă este de 10 ani și ținând cont de criteriile sus amintite, redevența în cuantum de 600 lei/an s-a stabilit prin împărțirea valorii de piață (6000 de lei) la durata de 10 ani a contractului de concesiune ce va fi încheiat, astfel încât valoarea de piață să fie recuperată de concedent în perioada de desfășurare a contractului.

Redevența se va achita anual, până la data de 31 decembrie a anului pentru care se face plata, iar pentru anul 2024, în termen de 10 zile calendaristice de la data semnării contractului.

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

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

Șef S.E.P.

Dan Cismaș



Întocmit, 1 ex.

Dragoș Bugner



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

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Turda, str. Tineretului nr. 1

**proprietar și beneficiar
MUNICIPIUL TURDA**

**client și beneficiar
BARASNYAI CONSTANTIN-COSTEL**

– SEPTEMBRIE 2024 –

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

27.09.2024

Către,

Primăria Municipiului Turda

Ref. : evaluarea unei parcele de teren situată în Turda, str. Tineretului nr. 1.

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

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare este o parcelă de teren cu suprafața de 10.60 mp situată în cartierul Oprișani (MR III) din Turda. Proprietatea a fost inspectată personal de evaluator în data de 19.09.2024.

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, 27.09.2024, indică următoarea valoare a terenului:

6.000 (șase mii) lei

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

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

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

Cu stimă,

Ing. NICOLAE ADRIAN LUBINSCHI

Evaluator autorizat EPI, EBM – membru titular ANEVAR



1. INTRODUCERE

1.1. CUPRINS

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

Anexe:

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

1.2. SINTEZA EVALUĂRII

<u>Tipul proprietății :</u>	teren intravilan
<u>Localizare :</u>	Turda, str. Tineretului nr. 1
<u>Proprietar și beneficiar:</u>	Municipiul Turda
<u>Client și beneficiar :</u>	Barasnyai Constantin-Costel
<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:	6.000 lei

1.3. CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

LUBINSCHI NICOLAE ADRIAN

Evaluator autorizat EPI, EBM – membru titular ANEVAR



2. TERMENII DE 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 Barasnyai Constantin-Costel în calitate de client și beneficiar.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii terenului în vederea concesiunii lui.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie o parcelă de teren cu suprafața de 10,60 situată în Turda, str. Tineretului, 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 2024.

Evaluarea a fost realizată în luna septembrie 2024 perioadă la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valoarea estimată de către evaluator, data evaluării fiind 19.09.2024 iar data raportului 27.09.2024.

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Pentru efectuarea evaluării s-a făcut deplasarea la imobilul supus evaluării în data de 19.09.2024, ocazie cu care s-a cercetat terenul și s-au făcut fotografii.

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

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

2.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

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

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (septembrie 2024) 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 10,60 mp aflată în intravilanul municipiului Turda.

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

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

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

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

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

În zona Turzii se află 2 zone cu lacuri naturale sărate, ambele în zona nordică a orașului, cu nămol sapropelic de foarte bună calitate, cu un sanatoriu privat cu camere de hotel și restaurant, o salină pentru vizitare și tratament, 2 ștranduri, 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 colective situată în zona cartierului Opișani (MRIII), zonă cu dotări urbane majore: centrul de cartier Opișani.

3.2. Situația juridică

Terenul face parte din domeniul public al municipiului Turda.

3.3. Descrierea terenului

Terenul evaluat este trotuarul străzii Tineretului situat la vest față de blocul de locuințe colective cu spații comerciale la parter din str. Tineretului nr. 1, are o formă de „L” (două dreptunghiuri alăturate pe latura scurtă). Accesul la teren se face de pe restul trotuarului din fața blocului, cu îmbrăcăminte rutieră din asfalt.

Terenul este plan, are folosință actuală de trotuar și va fi folosit pentru scări de acces în spațiu și rampă pentru accesul persoanelor cu dizabilități în spațiul cu destinație comercială (sau bancară) aflat la parterul blocului. Folosința fiind de acces, nu este nevoie de rețele de utilități.

Anexat prezint planul de situație și fotografiile ale terenului.

3.4. Istoricul proprietății

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

4. ANALIZA PIEȚEI

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 va fi folosită numai pentru accesul direct din stradă la spațiul de la parterul blocului, cererea poate veni numai din partea actualului proprietar al acestui spațiu.

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 Opișani în ultima perioadă, am consultat ofertele de vânzare de pe site-urile de specialitate. În cartierul Opișani nu există oferte de vânzare terenuri. În celelalte zone, ofertele de terenuri în zonele rezidențiale variază destul de mult, fiind cuprinse între 40 euro/mp (zona Băi Sărate, str. Romană) și 90 - 120 euro/mp (zona str. Primăverii sau 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 acces, iar cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului considerat a fi liber.

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

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

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

6.1. Metoda 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 pe str. Primăverii nr. 10, cu suprafața de 900 mp, oferită spre vânzare cu prețul de 100 euro/mp; terenul este plan, are o formă dreptunghiulară cu un acces mai îngust, 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 pe str. Etienne Hajdu, cu suprafața de 530 mp, oferită spre vânzare cu prețul de 49.500 euro (93 euro/mp); terenul este în pantă, are o formă neregulată apropiată unui trapez, cu laturile echilibrate ca mărime și are toate rețele de utilități la marginea proprietății; accesul se face de pe un drum pietruit;

- C: o parcelă de teren situată pe str. Iazurilor, cu suprafața de 533 mp, oferită spre vânzare cu prețul de 54.990 euro (103 euro/mp); terenul este în pantă, 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 pietruit;

- D: o parcelă de teren situată pe str. Decebal nr. 49, cu suprafața de 400 mp, oferită spre vânzare cu prețul de 48.000 euro (120 euro/mp); terenul este plan, are o formă dreptunghiulară cu laturile echilibrate ca mărime și are toate rețele de utilități la marginea proprietății; accesul se face de pe un drum asfaltat.

Justificarea ajustărilor din anexe:

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

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

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

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

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

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

- LOCALIZARE: am aplicat ajustări de 10% pentru comparabilele A, B și C și de 5% pentru comparabila C având în vedere depărtarea față de dotări;

- CARACTERISTICI FIZICE – SUPRAFAȚĂ: am aplicat ajustări de câte -4 – -5% având în vedere suprafețele mai mari ale comparabilelor pretabile scopului pentru care sunt oferite;

- CARACTERISTICI FIZICE – FORMĂ: am aplicat o ajustare de 5% pentru comparabila B întrucât are o formă de patrulater neregulat și nu am aplicat ajustări pentru restul comparabilelor întrucât au formă dreptunghiulară sau aproximativ dreptunghiulară;

- CARACTERISTICI FIZICE – RAPORT LATURI: am aplicat o ajustare de 2% pentru comparabila A întrucât raportul laturilor este puțin mai nefavorabil și în rest nu am aplicat ajustări (broșura „Expertiza tehnică”);

- CARACTERISTICI FIZICE – TOPOGRAFIE: am aplicat ajustări de 2% pentru comparabilele B și C întrucât au o pantă lină și în rest nu am aplicat ajustări pentru că terenurile sunt plane;

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

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

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

După efectuarea ajustărilor necesare aduceri comparabilelor la situația terenului evaluat a rezultat că cele mai mici ajustări totale brute au fost efectuate pentru comparabila D, valoarea unitară a terenului fiind de 109 euro (542 lei), iar valoarea întregului teren de:

$$10,60 * 542 = 5.745 \text{ lei} \approx 6.000 \text{ lei}$$

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. Tineretului nr. 1, cu suprafața de 10,60 mp, este de:

6.000 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			
		A: Turda, str. Tineretului nr. 1	B: Turda, str. Primăverii nr. 10	C: Turda, str. Etienne Hajdu f.n.	D: Turda, str. Iazurilor f.n.
Preț de oferta/vanzare (euro/mp)	?	100,00	93,00	103,00	120,00
Tipul tranzacției		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare pentru tip tranzacție (0-15%)		-5%	-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzacție (euro)		-5,00	-9,30	-10,30	-12,00
Pret ajustat (EURO)		95,00	83,70	92,70	108,00
Ajustări specifice tranzacționării					
Drept de proprietate transmis + restricții	deplin, fără restricții	deplin, fără restricții	deplin, fără restricții	deplin, fără restricții	deplin, fără restricții
Ajustare pentru dreptul de proprietate(%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru dreptul de proprietate(euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EURO)		95,00	83,70	92,70	108,00
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare pentru finanțare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru finanțare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EURO)		95,00	83,70	92,70	108,00
Condiții de vânzare	independ.	independ.	independ.	independ.	independ.
Ajustare pentru finanțare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru finanțare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EURO)		95,00	83,70	92,70	108,00
Cheltuieli nec. imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără	fără
Ajustare pentru chelt. necesare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru chelt. necesare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EURO)		95,00	83,70	92,70	108,00
Condiții de piață	recent	recent	recent	recent	recent
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EURO)		95,00	83,70	92,70	108,00
Ajustări specifice proprietății					
Localizare (cartier)	Opișani	MR.I	Turda Nouă	Turda Nouă	Turda Nouă
Ajustare (%)		10%	10%	10%	5%
Ajustare (euro)		9,50	8,37	9,27	5,40
Caracteristici fizice - suprafață	10,60	900	530	533	400
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	-4%
Ajustare (euro)		-4,75	-4,19	-4,64	-4,32
Caracteristici fizice - formă	dreptunghiulară „L”	dreptunghiulară	patrulater neregulat	dreptunghiulară	dreptunghiulară
Ajustare (%)		0%	5%	0%	0%
Ajustare (euro)		0,00	4,19	0,00	0,00
Caracteristici fizice - raport laturi	cca. 1/2-1/3	1/2-1/3	cca. 1/2	1/1-1/2	cca. 1/2
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Caracteristici fizice - topografie	plan	plan	pantă lină	pantă lină	plan
Ajustare (%)		0%	2%	2%	0%
Ajustare (euro)		0,00	1,67	1,85	0,00

Caracteristici fizice - drum acces	asfalt	asfalt	pietruit	pietruit	asfalt
Ajustare (%)		0%	6%	6%	0%
Ajustare (euro)		0,00	5,02	5,56	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	locuire	locuire
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru zonare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret final de vânzare ajustat (euro)		99,75	98,77	104,75	109,08
Ajustare totală netă (euro)		-0,3	5,8	1,8	-10,9
Ajustare totală netă (%)		0%	6%	2%	-9%
Ajustare totală brută (euro)		19,25	32,74	31,62	21,72
Ajustare totală brută (%)		19%	35%	31%	18%
VALOARE PROPUȘĂ*	109,00 €				542 lei
* pentru comparabila D s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
curs euro în data de 19.09.2024:		4,9744 lei/euro			

OFERTE DE VÂNZARE

A.

Postat 10 septembrie 2024

Teren intravilan de vanzare

100 €

Pretul e negociabil

REACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Suprafata utila: 900 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren pentru constructie casa in zina micro 1.Terenul este situat la adresa str Primaverii nr 10.Se poate da 5/6/7/8/900 mp

.zona linistita, utilitatile la locatie

ID: 261158612Vizualizări: 1464

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Pop Alin

Pe OLX din octombrie 2011

Activ pe 17 septembrie 2024

074 077 7883

B.

Postat 10 septembrie 2024

Vând teren intravilan 530 mp Turda Noua

49 500 €

REACTUALIZEAZĂ



- Persoana fizica
- Suprafata utila: 530 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan în suprafață de 530 mp situat în cartierul Turda Noua , cu toate utilitățile la limita de proprietate. Terenul are front la strada (drumul de acces) 17,30 metri și este intabulat și liber de sarcini . Prețul este de 49500 euro

ID: 273623038 Vizualizări: 754

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

claudiu

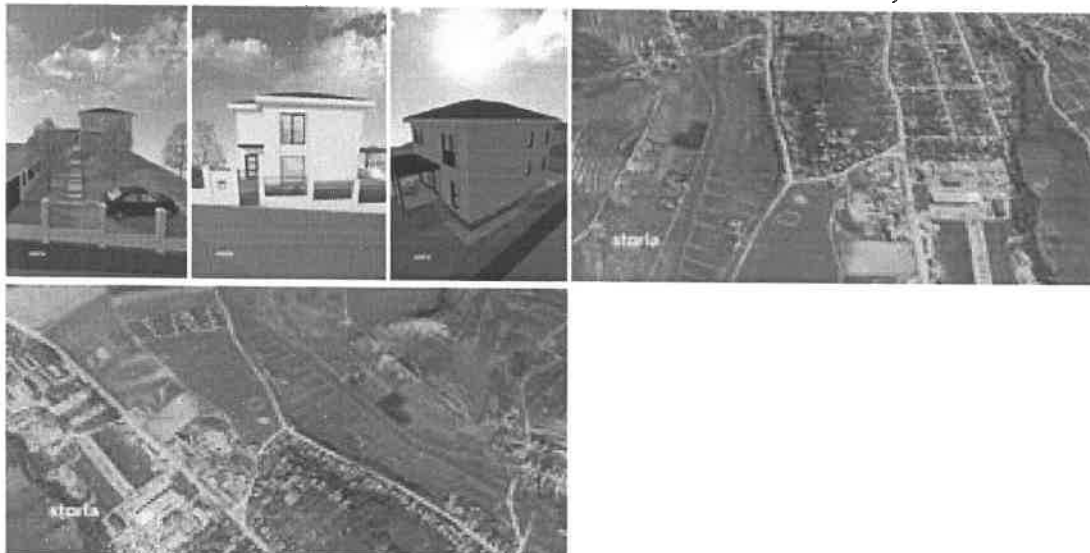
Pe OLX din martie 2024

Activ pe 11 septembrie 2024

073 130 0901

C.

Teren 533 mp cu autorizatie de constructie casa individuala, Turda



54 990 €

103 €/m²

Rata lunară de la 1.228 RON

Turda, Cluj

Teren de vânzare

533m²

Tip teren:

de construit

Locație:

fără informații

Suprafață utilă:

533 m²

Dimensiuni:

fără informații

Gard:

fără informații

Tip acces:

pavat

Împrejurimi:

fără informații

Media:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Descriere

Vă propunem spre achiziție un teren intravilan, cu o suprafață de 533 mp, situat în Turda într-o zonă cu un potențial imens de dezvoltare. Acest teren reprezintă un cadru ideal pentru a vă materializa un proiect de construcție sau investiție într-unul dintre cele mai dinamice orașe din zonă. Terenul este autorizat pentru construcția unei case individuale, dispusă pe 2 niveluri P+E. Utilități: Toate utilitățile necesare: apă, canalizare, curent electric și gaz, sunt disponibile în apropierea terenului, asigurând confortul și funcționalitatea locuinței.

Cu o suprafață generoasă și o localizare strategică, acest teren oferă multiple posibilități pentru investitori interesați să capitalizeze pe dinamismul orașului.

Pentru mai multe informații și pentru programarea unei vizionări, vă rugăm să ne contactați!

ID Extern: P55

Mai puțin

Actualizat: 20.08.2024

Publicat: 22.05.2024

ID: 8660359

Raportează

ID în birou: P55

Transilvania-imobiliare

Agenție imobiliară

0744 999 978

Taietura Turcului 47, 400221, Cluj-Napoca, Cluj (localitate)

D.

Turda, jud. Cluj. Vând teren edificabil, cca. 400 mp, cu acces ușor la toate utilitățile, 48 000 EUR



[Cluj, Turda](#) [Vezi pe hartă](#)

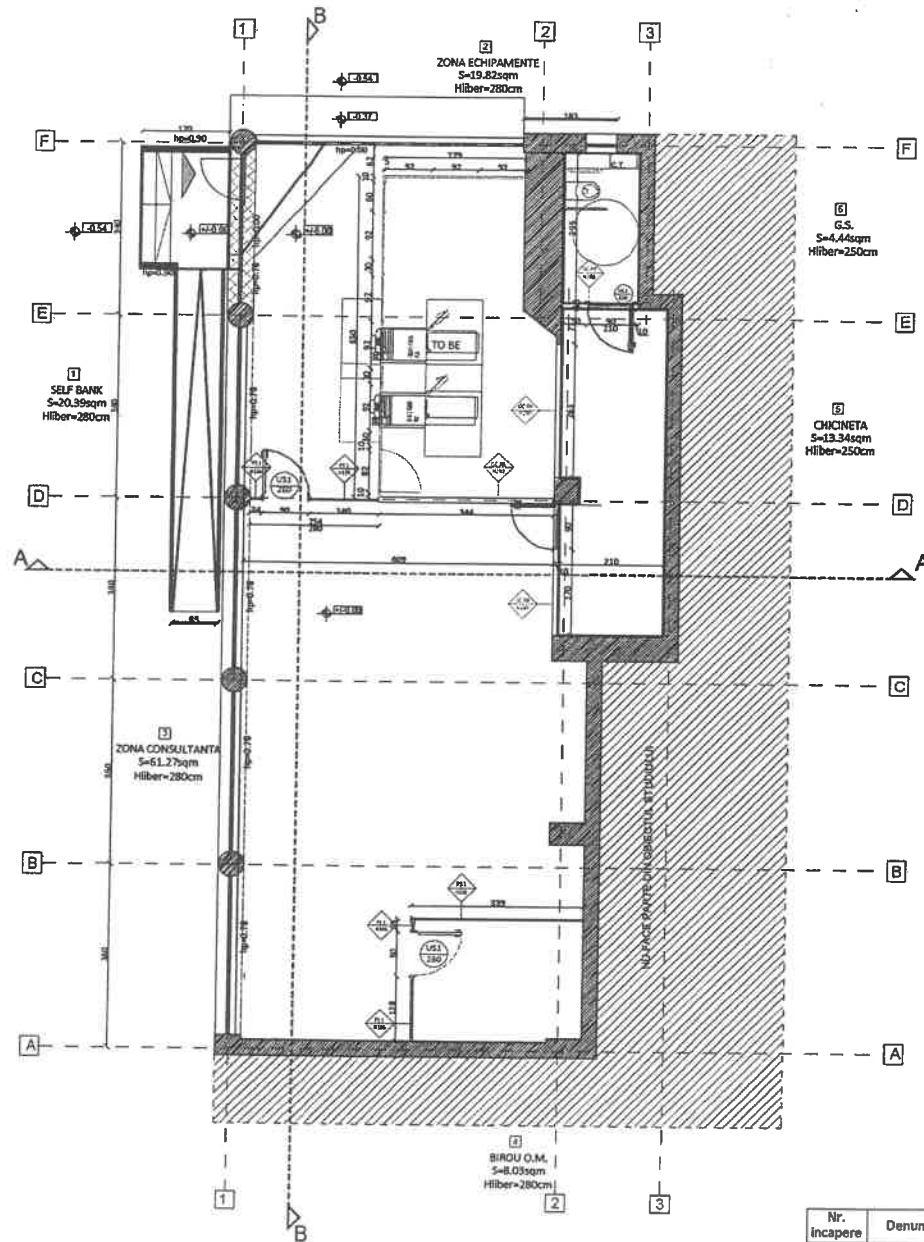
Validabil din 08.09.2024 23:55:33

Descriere

Turda, jud. Cluj.

Vând teren edificabil, cca. 400 mp, cu acces ușor la toate utilitățile, în întregime platou plat, strada Decebal, front stradal 26 metri, (pe partea cu Casa Turdeana). Turda, str. Decebal. Inf. . Preț 48 000 euro. Publi24_1723722572

Vezi detalii pe www.romimo.ro



Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata
1	SELF BANK	20.4
2	ZONA ECHIPAMENTE	19.8
3	ZONA CONSULTANTA	61.3
4	BIROU O.M.	8.0
5	CHICINETA	13.3
6	G.S.	4.4
Suprafata utila		127.3

LEGENDA COMPARTIMENTARI	
	PERETI EXISTENTI PROPUȘI SPRE PASTRARE
	GC RB PERETE GIPS-CARTON RIGIPS - H=280CM (CONFORM DETALIILOR AGREMENTATE DE PRODUCATOR) - 100 MM GROSIME, SINE DE GHIDA - UW 75 - MINIM 0.6MM RIGIPROFIL, MONTANTI - CW 75 - MINIM 0.6MM RIGIPROFIL, SIMPLU PLACAT PE AMBELE FEȚE CU 1 X PLAC GIPS-CARTON RIGIPS RB 12.5MM. VATA MINERALA 50MM (ISOVER AKUSTO S TWIN), CONSTRUIT DIN PARDOSEALA PANA IN PLACA DE BETON.
	PS 2 - SISTEM PARTITIE SIMPLA DE STICLA, H=336 CM - O FOAIE STICLA SIMPLA SECURIZATA, CU MONTANTI VERTICALI, RACORDURILE LA 90 GRADE SI IN T SE VOR EXECUTA STICLA IN STICLA, FARA PROFIELE, INTRE TAMAN SI PLACA DE BETON - SE VOR REALIZA GRINZI DE VATA MINERALA RIGIDA PENTRU IZOLARE FONICA.
	PERETI EXISTENTI PROPUȘI SPRE DESFACERE
	USA LEMN CULOARE ALB
	USA DE STICLA IN RAMA ALUMINIU - 10MM GROSIME STICLA SECURIZATA - 90CM LATIME x 280CM INALTIME, INTRE TAMAN SI PLACA DE BETON - SE VOR REALIZA GRINZI DE VATA MINERALA RIGIDA PENTRU IZOLARE FONICA
	PANOU COMPARTIMENTARE ORANGE BOX
	COMPLETARE ZIDARIE + BUIANDRUG DEASUPRA TAMPLARIEI EXTERIOARE
	TAMPLARIE EXTERIOARA NOU PROPUȘA



Revizia / revision 03 18/04/2024

BUCUREȘTI - ROMANIA

1722 Studio Lab

1722 STUDIOLAB INC SRL

© Acest proiect și informațiile cuprinse în el sunt produsul 1722 STUDIOLAB SRL și sunt în proprietatea exclusivă a acestuia. Nicio informație sau imagine din acest mesaj și documentele atașate lui nu pot fi copiate sau reproduse, în total sau parțial, decât pentru scopul pentru care au fost create și numai cu acordul scris al 1722 STUDIOLAB INC SRL și în condițiile Legii Dreptului de Autor și ale legislației în vigoare.

© This project and the information contained in it are the product of 1722 STUDIOLAB SRL and are its exclusive property. No information or images from this message and attachments to not be copied or reproduced in whole or in part, except for the purpose for which it was created and written agreement of 1722 STUDIOLAB INC SRL and conditions of copyright law and the legislation in force.

PROIECTANT ARHITECTURA
1722 STUDIOLAB INC S.R.L.
BUCHAREST
J 40/2157/2009
Adresa de corespondență:
STRADA AARON FLORIAN NR 1,
PARTER, SECTOR 2, BUCUREȘTI, cod
postal 020978
e-mail: office@1722studiolab.ro

BENEFICIAR:
BENEFICIARY:
ING BANK N.V. AMSTREDAM

PROPRIETAR CLADIRE:
LANDLORD:

ADRESA / ADDRESS
STR. TINERETULUI, NR. 1,
PARTER, TURDA,
JUD. CLUJ NAPOCA

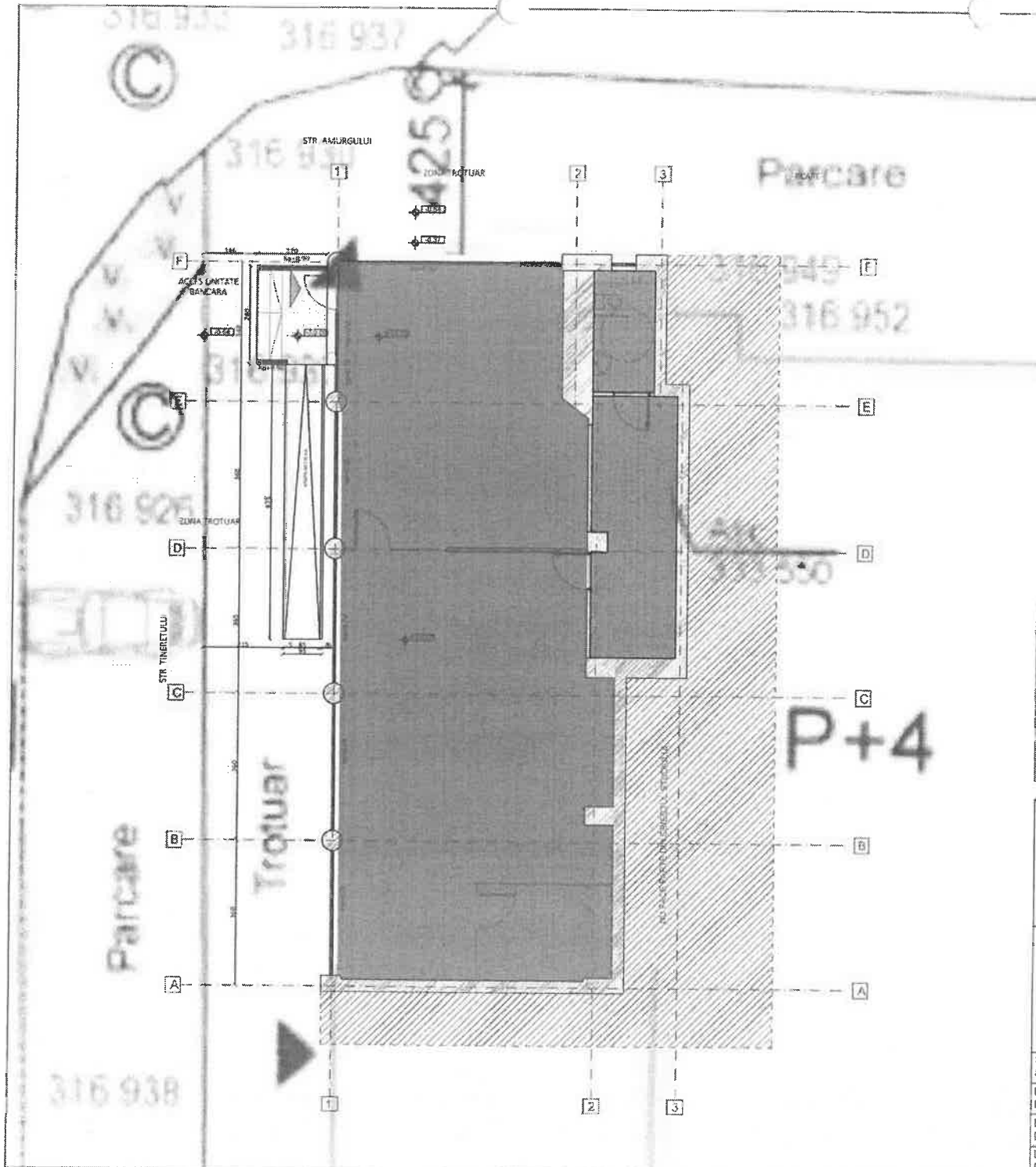
B-DUL _____ NO. _____
_____ BUILDING, _____ TH FLOOR,
_____ DISTRICT, BUCHAREST

DENUMIRE OBIECTIV:
OBJECTIVE NAME:
**AMENAJARE INTERIOARA, MODIFICARE
FATADA SI AMPLASARE SEMNALISTICA
SUCURSALA BANCARA**

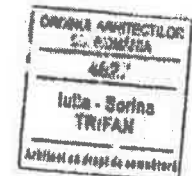
Sef proiect Senior arh. I. Trifan
Proiectat Designed arh. I. Trifan
Proiectat Designed arh. G. Ionescu
Desenat / Proiectat arh. G. Ionescu

TITLU PLAN: PLAN COMPARTIMENTARE
PLAN TITLE: PARTITIONS LAYOUT
A3

nr. proiect project no A07/2024
DATA DATE MARCH 2024
faza phase DTAC
SCARA SCALE 1:100
numar plan: number plan:
format: 420X297

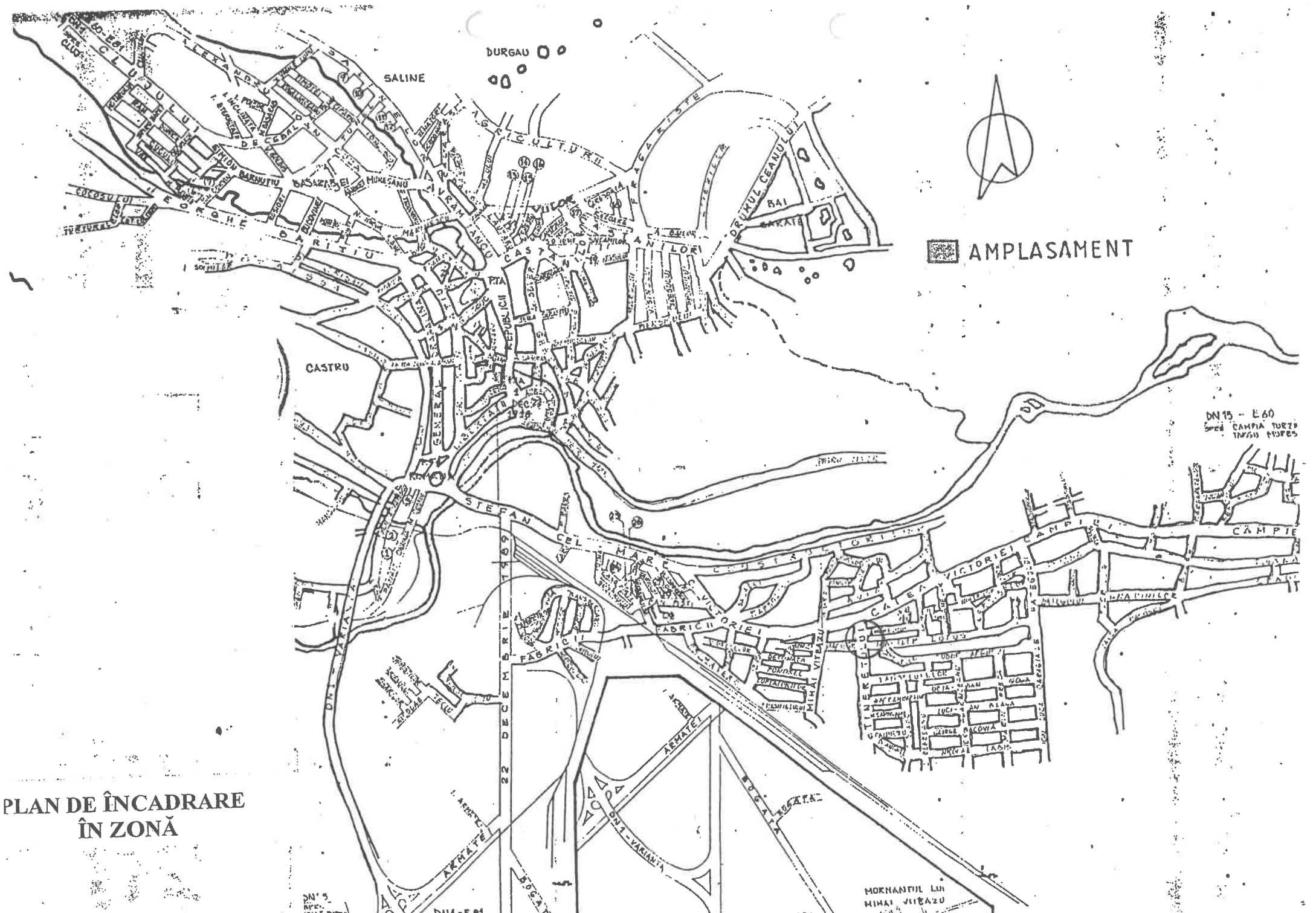


AMPRENTA TREPTE	4,1 mp
AMPRENTA RAMPA	6,5 mp
TOTAL SUPRAFATA OCUPATA	10,6 mp



Revizia / revision		03	18/04/2024
BUCUREȘTI - ROMANIA 1722 Studio Lab 1722 STUDIOLAB INC SRL	<p>Ⓢ Acest proiect și informațiile cuprinse în el sunt produsul 1722 STUDIOLAB SRL și sunt în proprietatea exclusivă a acesteia. Nicio informație sau imagine din acest mesaj și documentele atașate la el nu pot fi copiate sau reproduse, integrale sau parțiale, decât pentru scopul pentru care au fost create și numai cu acordul scris al 1722 STUDIOLAB INC SRL și în condițiile Legii Dreptului de Autor și ale legislației în vigoare.</p>		<p>Ⓢ This project and the information contained in it are the product of 1722 STUDIOLAB SRL and are its exclusive property. No information or images from this message and attachments to not be copied or reproduced in whole or in part, except for the purposes for which it was created and written agreement of 1722 STUDIOLAB INC SRL and conditions of copyright law and the legislation in force.</p>

PROIECTANT ARHITECTURA 1722 STUDIOLAB INC S.R.L. BUCUREȘTI J4021572009 Adresa de corespondență: STRADA AARON FLORIAN NR 1, PARTER, SECTOR 2, BUCUREȘTI, cod postal 020978 e-mail: office@1722studiolab.ro		BENEFICIAR: BENEFICIARY: ING BANK N.V. AMSTREDAM	
ADRESA / ADDRESS STR. TINERETULUI NR.1, PARTER, TURDA, JUD. CLUJ NAPOCA B-DUL _____ NO. _____ _____ BUILDING, _____ TH FLOOR, _____ DISTRICT, BUCHAREST		PROPRIETAR CLADIRE: LANDLORD: DENUMIRE OBIECTIV: OBJECTIVE NAME: AMENAJARE INTERIOARA, MODIFICARE FATADA SI AMPLASARE SEMNALISTICA SUCURSALA BANCARA	
Sef proiect Senior arh. I. Trifan	Proiectat Designeu arh. I. Trifan	TTTLU PLAN: PLAN RAMPA PLAN TITLE: RAMP PLAN	
Proiectat Designed arh. G. Ionescu	nr proiect project no A07/2024	DATA DATE MARCH 2024	numar plan: number plan: D1
Desenat / Projectat arh. G. Ionescu	faza phase DTAC	SCARA SCALE 1:100	format: A3/10207



**PLAN DE ÎNCADRARE
ÎN ZONĂ**

■ AMPLASAMENT



DN 15 - E 60
SPEȘ CĂMPIA TURZII
TRAFICU NOFES

MORHANTUL LUI
MIHAI VIITAZU

DN 15
SPEȘ

DN 1 - FM

22

19

