

HOTĂRÂREA NR. 44

din data de 30.04.2025

privind prelungirea contractului de concesiune nr. 86/06.08.1993

Consiliul Local al municipiului Turda, întrunit în sesiunea publică ordinară din data de 30.04.2025;

Luând în dezbateri *proiectul de hotărâre* privind prelungirea contractului de concesiune nr. 86/06.08.1993, elaborat din inițiativa Primarului municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere:

- contractul de concesiune nr.86/06.08.1993 încheiat între Municipiul Turda, pe de o parte și doamna Borșan Cristina Maria, pe de altă parte, având ca obiect terenul situat în Turda, str. Zambilelor f.n. , în suprafață de 63 mp, înscris în CF nr. 67180 Turda.

- solicitarea de prelungire a contractului de concesiune nr.86/06.08.1993 așa cum este reglementat în capitolul III, art.3 al contractului înregistrată în cadrul instituției noastre sub nr.6651/24.02.2025.

- *Referatul de aprobare*, întocmit de către inițiatorul proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Turda, Județul Cluj, domnul Cristian-Octavian Matei, cu privire la prelungirea respectivului contract,

- Raportul de specialitate nr. 13711/15.04.2025 al Serviciului Evidență și Administrare Patrimoniu referitor la proiectul de hotărâre privind prelungirea contractului de concesiune nr. 86/06.08.1993;

- Avizul favorabil al comisiilor de specialitate nr. 1 – pentru *buget – finanțe, prognoze economice*, 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;

Luând în considerare prevederile:

- art. 129, alin. 1, alin. 2, lit. c, alin. 6, lit. a, lit. b, alin. 14 din OUG nr. 57/2019 privind *Codul administrativ*, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de prevederile art. 306, alin. 3 din OUG 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;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 136, alin. 1 și art. 196, alin. 1, lit. a, 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 prelungirea contractului de concesiune nr.86/06.08.1993 cu o durata de 24 ani, încheiat între Municipiul Turda, pe de o parte și doamna Borșan Cristina Maria, pe de altă parte, având ca obiect terenul situat în Turda, str. Zambilelor f.n., în suprafață de 63 mp, înscris în CF nr. 67180 Turda.

Art. 2. Prelungirea devine operantă începând cu data de expirare înscrisă în contract.

Art. 3. Redevența aferentă contractului de concesionare nr. 86/06.08.1993 este de 36.000 lei conform Raportului de evaluare din februarie 2025, întocmit de către Lubinski Nicolae-Adrian P.F.A.

Art. 4. Plata redevenței se va face în totalitate la începutul executării contractului în termen de 45 de zile de la data semnării actului adițional. Neplata la termen a redevenței atrage o majorare de întârziere de 1% calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență

Art. 5. Facturarea, urmărirea și încasarea contravalorii contractului se va face de către Direcția Impozite și Taxe din cadrul Primăriei Municipiului Turda.

Art. 6. Serviciul de Evidență și Administrare Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Turda va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 7. Prezenta hotărâre intră în vigoare la data adoptării și va fi comunicată celor interesați prin grija Secretarului General al Municipiului Turda.

Art. 8. Ulterior adoptării prezentului act administrativ, orice alte reglementări ale Consiliului Local al Municipiului Turda, județul Cluj, cu caracter contrar, se abrogă.

Art. 9. Prezenta hotărâre poate fi contestată la Tribunalul Cluj, în condițiile și în termenele prevăzute de Legea nr. 554/2004 *a contenciosului administrativ*, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 10. a) Prezența hotărâre se comunică: Primarului municipiului Turda, persoanelor nominalizate la art. 1, 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,

Nap Adrian

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

VOTURI: pentru 21
împotrivă -
abțineri -

Numărul total al consilierilor în funcție este 21.

Numărul consilierilor participanți la vot este 21.

Nr.13710/15.04.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind prelungirea contractului de concesiune nr.86/06.08.1993

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. 3, alin. 8 lit. A din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, întocmesc prezentul *Referat de aprobare* la proiectul de hotărâre mai sus menționat, inițiat de Primarul municipiului Turda, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. 1 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, potrivit cărora *proiectele de hotărâri pot fi inițiate de primar*,

Având în vedere:

-art.306 alin.3 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, privind durata contractului de concesiune nr.86/06.08.1993,

Luând în considerare prevederile :

-art. 129 alin. 1 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, publicată în *Monitorul Oficial*, Partea I nr. 555 din 05 iulie 2019,

-art. 129 alin. 2 lit. C din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, art. 129 alin. 6 lit. A, lit.b din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, art. 129 alin. 14 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*,

--art. 139 alin. 1 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ* ,

-art. 196 alin. 1. Lit.a din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, art.306 alin.3 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*,

Tinând cont de prevederile :

-art.306 alin.3 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, privind durata contractului de concesiune,

Propun : adoptarea Proiectului de Hotărâre privind prelungirea contractului de concesiune nr.86/06.08.1993 pe o perioada de 24 de ani, inițiat de către Primarul Municipiului Turda, Județul Cluj, domnul CRISTIAN-OCTAVIAN MATEI..

În conformitate cu prevederile art. 136 din *OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ*, inițiez proiectul de hotărâre mai sus menționat, pe care îl înaintez spre analiză, comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Turda, după care, spre dezbateră și aprobarea acestuia.

INITIATOR
PRIMAR MUNICIPIUL TURDA
CRISTIAN OCTAVIAN MATEI





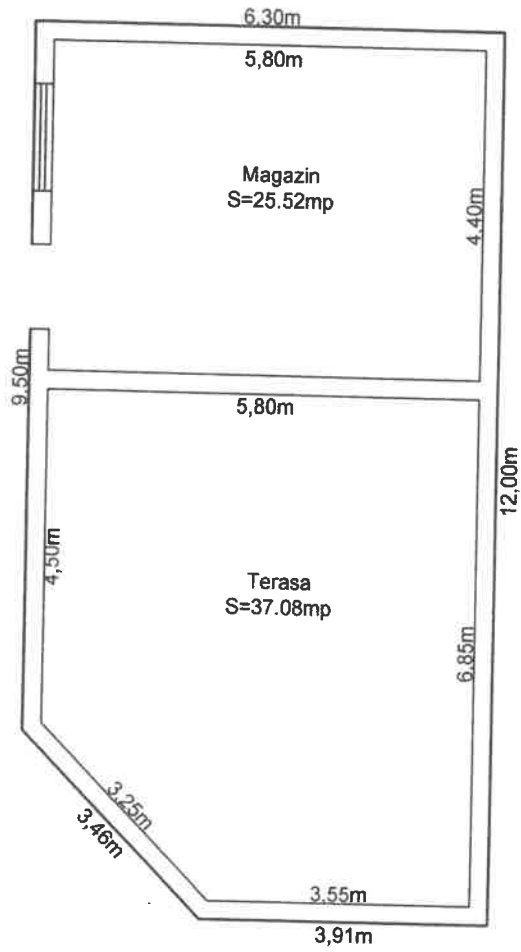
10/08/2017 13:34



10/08/2017 13:34

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1 : 100

Plan parter



Str.Zambilelor

Suprafața construită: 72,61 mp
Suprafața utilă: 62,60 mp

Întocmit:
ing.Hădărean Bogdan Simion

Data: August 2017

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

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Turda, str. Zambilelor f.n.

**proprietar și beneficiar
MUNICIPIUL TURDA**

**client și beneficiar
BORȘAN CRISTINA MARIA**

– FEBRUARIE 2025 –

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

03.02.2025

Către,

Primăria Municipiului Turda

Ref. : evaluarea unei parcele de teren cu suprafața de 63,00 mp situată în Turda, str. Zambilelor f.n.

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, extras CF cu plan de situație, plan de încadrare în zonă, fotografii) prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare este o parcelă de teren cu suprafața de 63,00 mp situată în cartierul Oprișani (MR III) din Turda. Proprietatea a fost inspectată personal de evaluator în data de 01.02.2025.

Având în vedere scopul prezentului raport de evaluare și caracteristicile proprietății analizate, s-a urmărit estimarea unei valori în vederea vânzării 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, 03.02.2025, indică următoarea valoare a terenului:

36.000 (treizeci și șase de mii) lei

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

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

Raportul a fost întocmit în conformitate și pe baza standardelor și metodologiilor de lucru recomandate de ANEVAR (Standardele de evaluare a bunurilor 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	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;
- extras CF cu plan de situație;
- plan de încadrare în zonă;
- fotografii.

1.2. SINTEZA EVALUĂRII

<u>Tipul proprietății :</u>	teren intravilan
<u>Localizare :</u>	Turda, str. Zambilelor f.n.
<u>Proprietar și beneficiar:</u>	Municipiul Turda
<u>Client și beneficiar :</u>	Borșan Cristina Maria
<u>Scopul evaluării :</u>	Estimarea valorii în vederea vânzării terenului
<u>Condiții limitative :</u>	Conform raport
<u>Sarcini de care este gravată proprietatea :</u>	Nu este cazul
<u>Investiții efectuate de chiriaș :</u>	Nu este cazul
<u>Situația terenului :</u>	Este descrisă în lucrare
<u>Valori :</u>	
♦ Metoda comparației directe:	36.000 lei

1.3. CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

LUBINSCHI NICOLAE ADRIAN

Evaluator autorizat EPI, EBM – membru titular ANEVAR



2. TERMENII DE REFEREINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

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

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

2.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați

Prezenta lucrare se adresează Municipiului Turda, reprezentată prin primar Cristian-Octavian Matei, în calitate de proprietar și beneficiar și lui Borșan Cristina Maria în calitate de client și beneficiar.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii terenului în vederea vânzării lui.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie o parcelă de teren cu suprafața de 63,00 mp situată în Turda, str. Zambetilor I.n., și este proprietatea privată a Municipiului Turda.

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

2.5. Tipul valorii estimate

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a terenului așa cum este aceasta definită în Standardele 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 anilor 2024-2025.

Evaluarea a fost realizată în luna februarie 2025 perioadă la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valoarea estimată de către evaluator, data evaluării fiind 01.02.2025 iar data raportului 03.02.2025.

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Pentru efectuarea evaluării s-a făcut deplasarea la imobilul supus evaluării în data de 01.02.2025, 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 aferent extrasului CF 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 (februarie 2025) 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 semnificative 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 din extrasul CF.

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 63,00 mp aflată în intravilanul municipiului Turda.

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

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

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

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

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

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

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

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

Proprietatea evaluată se află într-o zonă rezidențială cu locuințe colective situată în cartierul Oprișani (MRIII), zonă cu dotări comerciale, de prestări servicii, sanitare, școlare, etc.

3.2. Situația juridică

Terenul este înscris în CF nr. 67180 Turda, nr. cad. 67180, având destinația teren intravilan cu suprafața de 63 mp și face parte din domeniul privat al municipiului Turda.

3.3. Descrierea terenului

Terenul evaluat este situat pe strada Zambilelor, colț cu strada Lianelor, în vecinătatea imediată a fostei centrale termice din zonă și are o formă dreptunghiulară (două dreptunghiuri alăturate). Accesul la teren se face de pe strada Lianelor, stradă cu îmbrăcăminte rutieră din asfalt.

Terenul este plan și pe el se află o clădire comercială.

Toate rețelele de utilități se află la marginea proprietății.

Anexat prezint planul de situație (anexat CF) și fotografiile ale terenului.

3.4. Istoricul proprietății

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

4. ANALIZA PIETEII

4.1. Analiza cererii

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

Așa cum am arătat mai sus, întrucât parcela de teren evaluată este cea care se află sub clădirea comercială proprietate personală, cererea poate veni numai din partea actualului proprietar al 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 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 decât în zona de case individuale alăturată. 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 100 - 132 euro/mp (zona str. Primăverii, Poștarât 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 teren cu destinație rezidențială, comercială sau de prestări servicii, 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.

În metoda comparației directe există nouă elemente de comparație:

- drepturi de proprietate transmise
- condiții de finanțare
- condiții de vânzare
- cheltuieli necesare imediat după vânzare
- condițiile pieței
- localizarea
- caracteristicile fizice
- utilitățile disponibile
- zonarea.

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. Cucului nr. 44, cu suprafața de 504 mp, oferită spre vânzare cu prețul de 67.000 euro (132 euro/mp); terenul este plan, are o formă dreptunghiulară, cu latura scurtă mult mai mică decât cea lungă, împrejmuit, cu certificat de urbanism emis și proiect de casă realizat 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 Poștarât, pe str. Răsăritului, cu suprafața de 11.000 mp, oferită spre vânzare cu prețul de 100 euro/mp; terenul este plan, are o formă aproximativ dreptunghiulară, cu un raport al laturilor de cca. 1/3 și are rețele de apă, canalizare și energie electrică la marginea proprietății iar cea de gaz la 30 m; accesul se face de pe un drum asfaltat, parțial 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 3% și 10% având în vedere depărtarea față de dotări;

- CARACTERISTICI FIZICE – SUPRAFAȚĂ: am aplicat ajustări de câte -3 – -10% având în vedere suprafețele mai mari ale comparabilelor pretabile scopului pentru care sunt oferite;

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

- CARACTERISTICI FIZICE – RAPORT LATURI: am aplicat ajustări de 1-5% întrucât raportul laturilor comparabilelor este mai puțin favorabil (broșura „Expertiza tehnică”);

- CARACTERISTICI FIZICE – TOPOGRAFIE: nu am aplicat ajustări întrucât toate terenurile sunt plane; pentru comparabila C am aplicat o ajustare de -5% datorită împrejurării;

- CARACTERISTICI FIZICE – DRUM DE ACCES: nu am aplicat ajustări pentru comparabilele A, B și D întrucât drumul de acces este din asfalt; pentru comparabila C am aplicat o ajustare de 5% întrucât drumul de acces este pietruit dar nu departe de asfalt;

- UTILITĂȚI DISPONIBILE: am o aplicat ajustare de 5% pentru comparabila C întrucât distanța față de conducta de gaz este de 30 m;

- ZONAREA: am aplicat ajustări de 5% din cauza zonei urbanistice în care se află; pentru comparabila B ajustarea a ajuns la -5% din cauză că posedă CU și proiect.

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 114 euro (567 lei), iar valoarea întregului teren de:

$$63 * 567 = 35.721 \text{ lei} \approx 36.000 \text{ lei}$$

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. Zambilelor f.n., cu suprafața de 63,00 mp, este de:

36.000 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. DIRECTE

GRILA DATELOR DE PIAȚĂ

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
	Turda, str. Zambilelor f.n.	A: Turda, str. Primăverii nr. 10	B: Turda, str. Cucului nr. 44	C: Turda, str. Răsăritului f.n.	D: Turda, str. Decebal nr. 49
Preț de oferta/vanzare (euro/mp)	?	100,00	132,00	100,00	120,00
<i>Tipul tranzacției</i>		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare pentru tip tranzacție (0-15%)		-5%	-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzacție (euro)		-5,00	-13,20	-10,00	-12,00
Pret ajustat (EURO)		95,00	118,80	90,00	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	118,80	90,00	108,00
<i>Condiții de finanțare</i>	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare pentru finanțare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru finanțare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EURO)		95,00	118,80	90,00	108,00
<i>Condiții de vânzare</i>	nepărtinit.	nepărtinit.	nepărtinit.	nepărtinit.	nepărtinit.
Ajustare pentru finanțare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru finanțare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EURO)		95,00	118,80	90,00	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	118,80	90,00	108,00
<i>Condiții de piață</i>	recent	sept.24	recent	recent	recent
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		2%	0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (euro)		1,90	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EURO)		96,90	118,80	90,00	108,00
Ajustări specifice proprietății					
<i>Localizare (cartier)</i>	Oprșișani MR.III	Oprșișani, mai rea	Turda Nouă	Poștarât	Turda Nouă
Ajustare (%)		10%	3%	10%	3%
Ajustare (euro)		9,69	3,56	9,00	3,24
<i>Caracteristici fizice - suprafață</i>	63,00	900	504	11000	400
Ajustare (%)		-7%	-4%	-10%	-3%
Ajustare (euro)		-6,78	-4,75	-9,00	-3,24
<i>Caracteristici fizice - formă</i>	aprox. dreptunghi	aprox. dreptunghi	dreptunghi	aprox. dreptunghi	dreptunghi
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Caracteristici fizice - raport laturi</i>	cca. 1/1-1/2	1/2-1/3	cca. 1/5	1/3-1/4	cca. 1/2
Ajustare (%)		2%	5%	4%	1%
Ajustare (euro)		1,94	5,94	3,60	1,08

Caracteristici fizice - topografie	plan	plan	plan, cu gard	plan	plan
Ajustare (%)		0%	-5%	0%	0%
Ajustare (euro)		0,00	-5,94	0,00	0,00
Caracteristici fizice - drum acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt în apropiere	asfalt
Ajustare (%)		0%	0%	5%	0%
Ajustare (euro)		0,00	0,00	4,50	0,00
Utilități disponibile	toate	toate	toate	gaz la 30 m, restul la gard	toate
Ajustare pentru utilități %		0%	0%	5%	0%
Ajustare pentru utilități (euro)		0,00	0,00	4,50	0,00
Zonarea	locuire, comerț, servicii	locuire	locuire cu CU și proiect	locuire	locuire
Ajustare (%)		5%	-5%	5%	5%
Ajustare pentru zonare (euro)		4,85	-5,94	4,50	5,40
Pret final de vânzare ajustat (euro)		106,59	111,67	107,10	114,48
Ajustare totală netă (euro)		6,6	-20,3	7,1	-5,5
Ajustare totală netă (%)		7%	-15%	7%	-5%
Ajustare totală brută (euro)		30,16	39,34	45,10	24,96
Ajustare totală brută (%)		30%	30%	45%	21%
VALOARE PROPUȘĂ*		114,00 €			567 lei
* pentru comparabila D s-a efectuat cea mai mica ajustare totala bruta					
curs euro în data de 03.02.2025:		4,9766 lei/euro			

OFERTE DE VÂNZARE

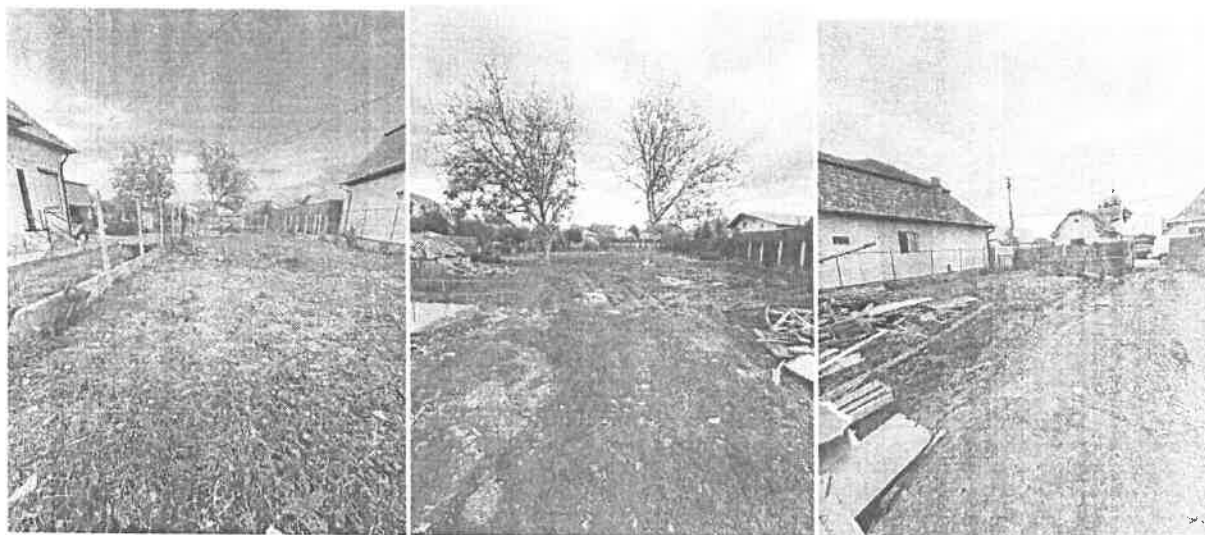
A.

Postat 10 septembrie 2024

Teren intravilan de vanzare

100 €

Prețul 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

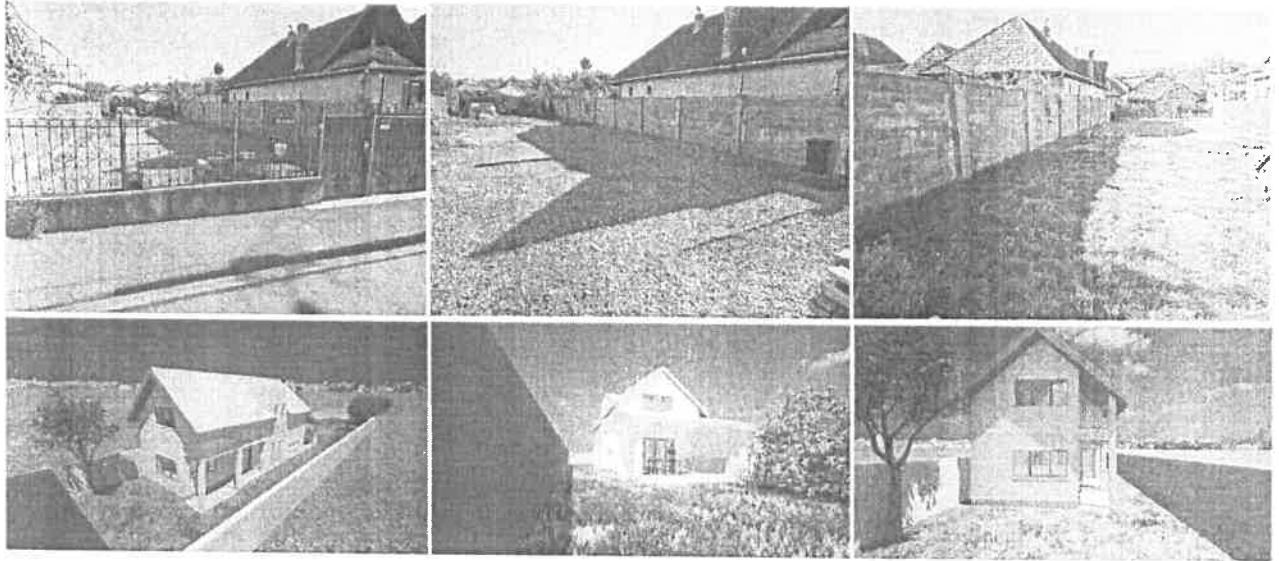
B.

Postat 09 ianuarie 2025

Vand Teren INTRAVILAN 504m2! Zona Foarte Buna!

67 000 €

REACTUALIZEAZĂ



Persoana fizica

Suprafata utila: 504 m²

DESCRIERE

Vand Teren 504 m2 INTRAVILAN In Cartier Turda Noua Str Cucului nr 44.

Acte La Zi Extras CF, Plan Topo!

Certificat Urbanism Emis DE PRIMARIA TURDA IN VEDERE EFECTUARI DE CONSTRUCTIE !

Schita Casa Facuta De Arhitect Pentru Proiectul Final

Toate Utilitatile in Interiorul Proprietati Apa,Canal,Gaz,Electricitate.

Gard Din Boltari!

Sistem Supraveghere Video.

Strada Asfaltata.

ID: 259952452Vizualizări: 2022

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Sebastian

Pe OLX din octombrie 2011

Activ pe 29 ianuarie 2025

074 705 4151

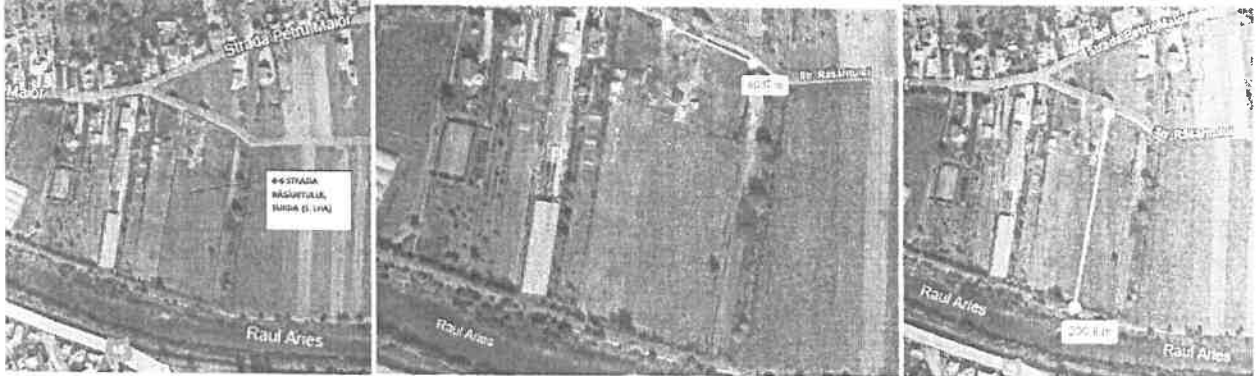
C.

Postat Azi la 00:00

Teren intravilan de vinzare 11000 MP

100 €

REACTUALIZEAZĂ



Persoana fizica

Suprafata utila: 11 000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vind teren in zona Postarit cu o suprafata de 11000mp intabulat cu CF taxe si impozite la zi.

Terenul in zona linistita ,cu drum asfaltat, la o distanta de 2min cu masina de centrul orasului si parcul central.

FACILITATI apa,canalizare,curent .Acces la conducta de gaz care este la 30 m.

Zona se dezvoltă rapid cu constructii de case si apartamente.

PRET 100 EURO MP NEGOCIABIL.

ID 274340722Vizualizari: 1930

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Traian

Pe OLX din martie 2022

Activ azi la 00:07

074 063 7485

D.

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

[Cluj, Turda](#) [Vezi pe hartă](#)



181 PROVA

0749847450



Citit

Hanul La Pitro



Strada Decebal

ONT



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 romimo.ro](#)

Vizualizări: 289

Reportează



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 67180 Turda

Nr. cerere	51111
Ziua	21
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare
100183244458



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turda, Str Zambilelor, Nr. fn, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67180	63	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16650 / 09/04/2024		
Act Administrativ nr. 187, din 19/12/2002 emis de Consiliul Local al Mun. Turda; Act Administrativ nr. Proces Verbal, din 27/12/2002 emis de Mun. Turda; Act Administrativ nr. 12507, din 08/04/2024 emis de Municipiul Turda;		
B1	Se înființează cartea funciară nr. 67180 UAT Turda identificat în regim de carte funciară , conf art. 72 din Ordinul nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu imobil înscris în cartea funciară 57323 Turda prev cu nr. top. 1151/2/1/1/1/1	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL TURDA, DOMENIUL PRIVAT	A1
B3	S-a transcris din CF 57323 Turda și notarea cererii de chemare în judecată intentată de reclamanta Composesoratul de pašunat Poiana înregistrată la Judecătoria Turda sub nr. 5281/328/2007, notare înscrisă în rang serial castigat cu încheierea de carte funciară nr. 3338/2008	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	1	9.946

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

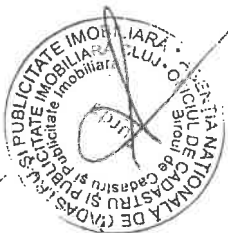
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

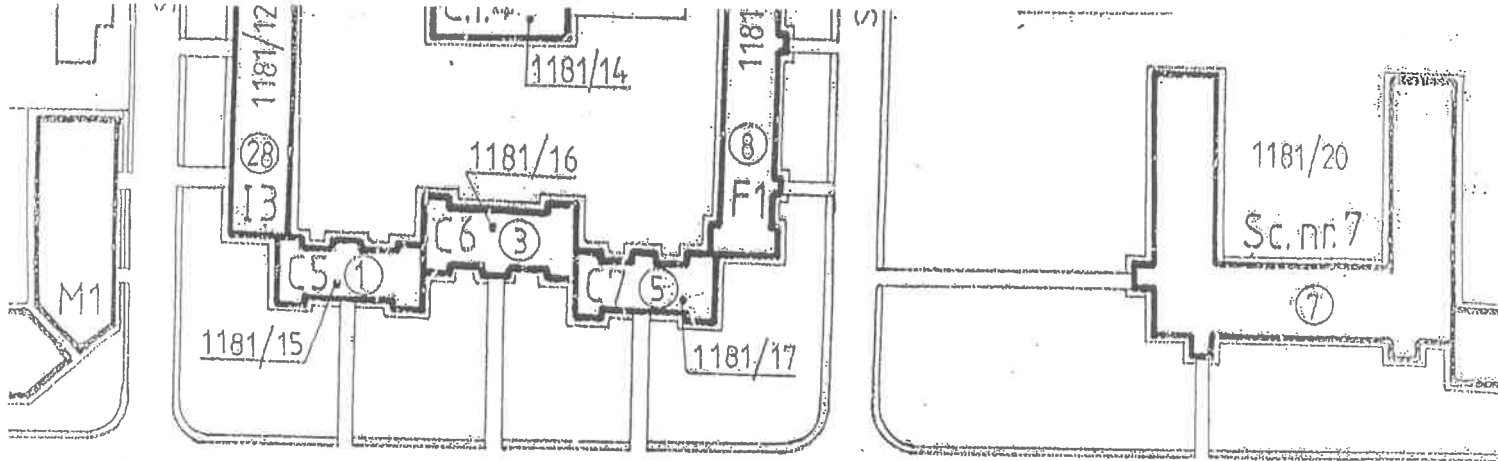
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

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

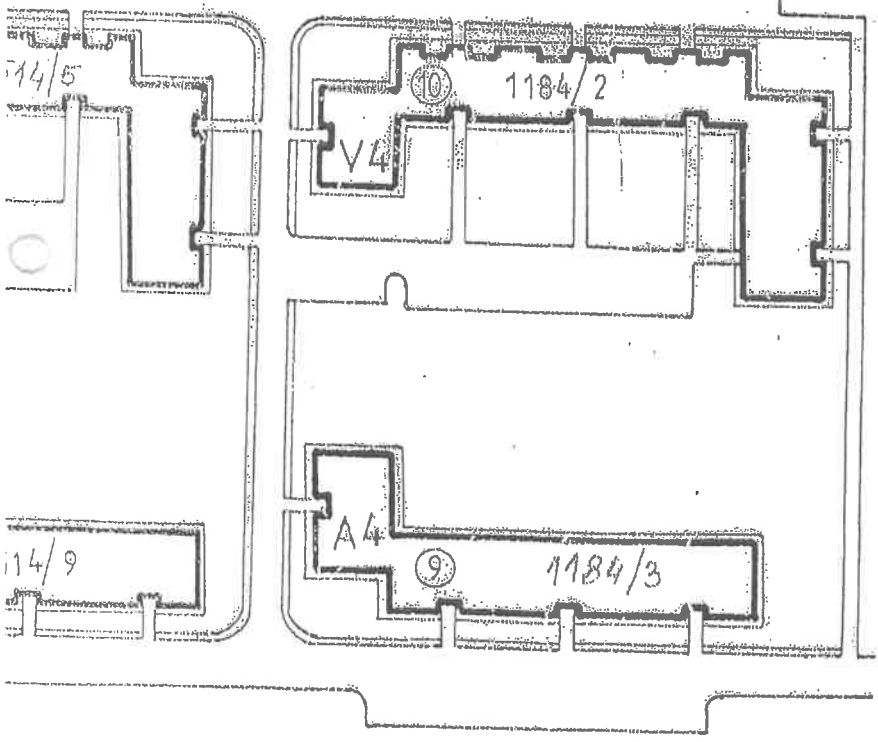
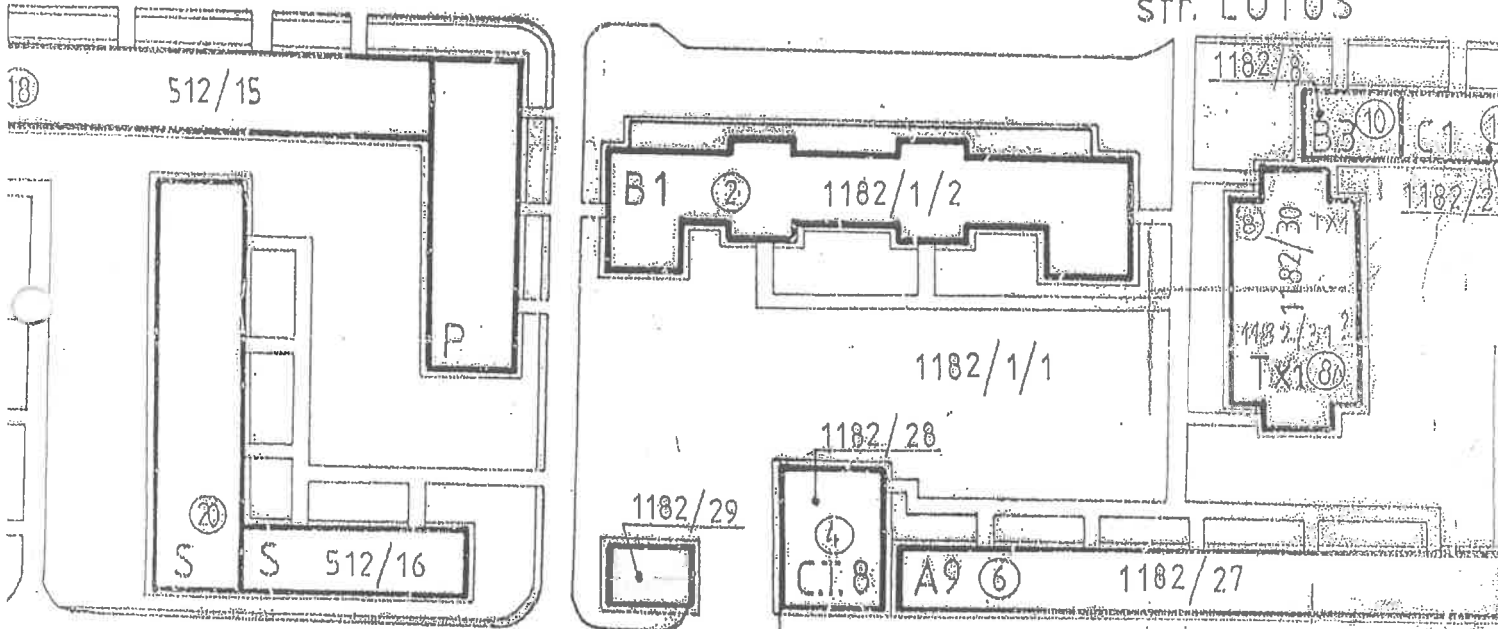
Data și ora generării,

21/11/2024, 13:32





str. LOTUS



CARTIERUL
PRIMĂVERII



