ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A NR. 120

din data de 31.05.2022

privind vânzarea a unor locuinţe ANL, situate în Turda, str. Tineretului nr. 26A

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în şedinţa ordinară din data de 31.05.2022;

Luând în dezbatere ***proiectul de hotărâre*** cu privire la vânzarea a unor locuinţe ANL, situate în Turda, str. Tineretului nr. 26A, proiect elaborat din iniţiativa Primarului Municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere *raportul de specialitate* al Serviciului Evidenţa Patrimoniu nr. 14.513/16.05.2022, precum şi *avizul* favorabil al comisiilor de specialitate nr. 1 – pentru *buget-finanţe, prognoze economice, investiţii* şi nr.3 – pentru *urbanism şi amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public şi privat, protecţia mediului, investiţii,* ale Consiliului Local al Municipiului Turda;

Având în vedere cererea dlui Burean Mihai, inregistrată sub nr. 5467/22.02.2021, cererea dnei Crişan Corina Adriana, inregistrata sub nr. 7507/14.03.2022, cererea dnei Tecar Luminița Ana, inregistrata sub nr. 4384/11.02.2022,

Văzând Procesul verbal nr. 14.499/16.05.2022 al Comisiei de verificare a îndeplinirii condițiilor de vânzare și de stabilire a prețului de vânzare a locuințelor de tip ANL, Anexele procesului mai sus amintit, care reprezintă fișele de calcul pentru stabilirea prețului de vânzare a imobilelor ce fac obiectul cererilor sus menționate;

Reținând prevederile legii 152/1998, actualizată și republicată, cu completările și modificările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, ale HG 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, ale OUG 55/2021 privind modificare L152/1998, ale HG 1174/2021 privind modificarea şi completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

În temeiul prevederilor art. 129, alin. 1, alin. 2, lit. c, art. 139, alin. 2, 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 functionare al Consiliului Local al municipiului Turda,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1. Se aprobă vânzarea către dlui. Burean Mihai și a soției Burean Felicia-Camelia, a imobilului apartament înscris în CF 64095-C1-U37, în calitate de chiriași, având Contractul de închiriere nr. 5016/21.02.2022, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 37, situat la etajul 4, scara B, având suprafața utilă de 46,84 mp, având cote părți comune 2,55/100 și având suprafață construită de 62,52 mp, compus din 1 cameră, bucătărie, cămară, baie, hol, debara și semilogie, precum și a cotei părți teren 15,70/616 înscris în CF 64095.

Art. 2. Preţul de vânzare al imobilului apartament şi cota de teren aferentă, descrise la art. 1 stabilit de Comisia de verificare a îndeplinirii condiţiilor de vânzare şi de stabilire a preţului de vânzare a locuinţelor de tip ANL este de 58.580,53 lei, fiind compus din valoare vânzare locuinţă 54.178,50 şi preţ vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei.

Art. 3. Se aprobă vânzarea către dna. Crişan Corina Adriana, a imobilului apartament înscris în CF 64095-C1-U2, în calitate de chiriaşi, având Contractul de închiriere nr. 2518/10.02.2022, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 2, situat la parter, scara A, având suprafaţa utilă de 46,84 mp, având cote părţi comune 2,55/100 şi având suprafaţă construită de 62,21 mp, compus din 1 cameră, bucătărie, cămară, baie, hol, debara şi semilogie, precum şi a cotei părţi teren 15,70/616 înscris în CF 64095.

Art. 4. Preţul de vânzare al imobilului apartament şi cota de teren aferentă, descrise la art. 3 stabilit de Comisia de verificare a îndeplinirii condiţiilor de vânzare şi de stabilire a preţului de vânzare a locuinţelor de tip ANL este de 58.259,92 lei, fiind compus din valoare vânzare locuinţă 53.857,89 lei şi preţ vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei.

Art. 5. Se aprobă vânzarea către dna. Tecar Luminiţa a imobilului apartament înscris în CF 64095-C1-U13, în calitate de chiriaşi, având Contractul de închiriere nr. 20801/14.09.2021, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 13, situat la etajul 3, scara A, având suprafaţa utilă de 46,84 mp, având cote părţi comune 2,55/100 şi având suprafaţă construită de 62,19 mp, compus din 1 cameră, bucătărie, cămară, baie, hol, debara şi semilogie, precum şi a cotei părţi teren 15,70/616 înscris în CF 64095.

Art. 6. Preţul de vânzare al imobilului apartament şi cota de teren aferentă, descrise la art. 5 stabilit de Comisia de verificare a îndeplinirii condiţiilor de vânzare şi de stabilire a preţului de vânzare a locuinţelor de tip ANL este de 57.592,36 lei, fiind compus din valoare vânzare locuinţă 53.190,33 lei şi preţ vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei.

Art. 7. Preţul de vânzare al cotelor părţi de teren aferente apartamentelor 2, 13, şi 37 a fost stabilit, având la bază valoarea de piaţă a terenului proprietatea Municipiului Turda – domeniul privat, în suprafaţă de 616 mp, situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, jud. Cluj, aferent imobilului bloc ANL, înscris în cartea funciară nr. 64095, prevăzută în raportul de evaluare întocmit de catre S.C. IRF CONSULTING, parte integranta din prezenta hotărâre, prin utilizarea următorului calcul:

- 145.140 lei (valoare de piaţă a suprafeţei totale de teren – 616 mp) : 616 mp = 235,62 lei/mp (fără TVA)
- 235,62 lei/mp + 19% TVA = 280,38 lei/mp, reprezentând valoarea/mp cu TVA de 19% inclus.

Valoare de vânzare a cotei părţi aferente fiecărui imobil apartament se va obţine înmulţind valoarea/mp cu suprafaţa acesteia.

Art. 8. Preţul de vânzare şi modalitatea de achitare a acestuia se vor concretiza prin contractul de vânzare-cumparare.

Art. 9. În cazul solicitanţilor care optează pentru achitarea în rate a preţului de vânzare, aceştia vor avea obligaţia de a achita, la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, contravaloarea a 15% din preţul de vânzare al imobilului apartament, a comisionului de 1% din valoarea de vânzare a locuinţei, precum şi a valorii integrale a cotelor părţi de teren.

Art. 10. Facturarea, încasarea și urmărirea achitării contravalorii prețului prevăzut în contractul de vânzare-cumpărare se face de către Direcţia Economică din cadrul Primăriei municipiului Turda.

Art. 11. Cumpărătorii pot solicita intabularea dreptului de proprietate în cartea funciara numai după achitarea integrală a prețului. Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, cât şi cele privind intabularea terenului vor fi suportate de cumpărător.

Art. 12. Se împuternicește Primarul Municipiului Turda să semneze contractul de vânzare-cumpărare.

Art. 13. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului general al municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituției Prefectului Județului Cluj, precum și Direcției Economice, Direcției Impozite și Taxe, Serviciului Evidența Patrimoniului și beneficiarilor în vederea ducerii la îndeplinire și se aduce la cunoștința publică prin afișare la sediul Consiliului Local Turda și postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREŞEDINTE DE SEDINȚĂ,
Sima Radu Mihai

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

VOTURI: pentru 21
împotrivă -
abţineri -
Numărul total al consilierilor în funcţie este 21.
Numărul consilierilor participanti la vot este 21.

Primăria
Municipiului Turda

www.primariaturda.ro contact@primariaturda.ro
0264 313 160 0264 317 081
P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Jud. Cluj

Serviciul Evidență Patrimoniu Nr. 14.513/16.05.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie:

- vânzarea către dl. Burean Mihai și a soției Burean Felicia-Camelia, a imobilului apartament înscris în CF 64095-C1-U37, în calitate de chiriași, având Contractul de închiriere nr. 5016/21.02.2022, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 37, situat la etajul 4, scara B, având suprafața utilă de 46,84 mp, având cote părți comune 2,55/100 și având suprafață construită de 62,52 mp, compus din 1 cameră, bucătărie, cămară, baie, hol, debara și semilogie, precum și a cotei părți teren 15,70/616 înscris în CF 64095. Prețul de vânzare al imobilului apartament și cota de teren aferentă, descrise la art. 1 stabilit de Comisia de verificare a îndeplinirii condițiilor de vânzare și de stabilire a prețului de vânzare a locuințelor de tip ANL este de 58.580,53 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 54.178,50 și preț vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei.
- vânzarea către dna. Crișan Corina Adriana, a imobilului apartament înscris în CF 64095-C1-U2, în calitate de chiriași, având Contractul de închiriere nr. 2518/10.02.2022, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 2, situat la parter, scara A, având suprafața utilă de 46,84 mp, având cote părți comune 2,55/100 și având suprafață construită de 62,52 mp, compus din 1 cameră, bucătărie, cămară, baie, hol, debara și semilogie, precum și a cotei părți teren 15,70/616 înscris în CF 64095. Prețul de vânzare al imobilului apartament și cota de teren aferentă, descrise la art. 3 stabilit de Comisia de verificare a îndeplinirii condițiilor de vânzare și de stabilire a prețului de vânzare a locuințelor de tip ANL este de 58.259,92 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 53.857,89 lei și preț vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei.
- vânzarea către dna. Tecar Luminița a imobilului apartament înscris în CF 64095-C1-U13, în calitate de chiriași, având Contractul de închiriere nr. 20801/14.09.2021, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 13, situat la etajul 3, scara A, având suprafața utilă de 46,84 mp, având cote părți comune 2,55/100 și având suprafață construită de 62,19 mp, compus din 1 cameră, bucătărie, cămară, baie, hol, debara și semilogie, precum și a cotei părți teren 15,70/616 înscris în CF 64095. Prețul de vânzare al imobilului apartament și cota de teren aferentă, descrise la art. 5 stabilit de Comisia de verificare a îndeplinirii condițiilor de vânzare și de stabilire a prețului de vânzare a locuințelor de tip ANL este de 57.592,36 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 53.190,33 lei și preț vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei.

Prețul de vânzare al cotelor părți de teren aferente apartamentelor 2, 13, și 37 a fost stabilit, având la bază valoarea de piață a terenului proprietatea Municipiului Turda – domeniul privat, în suprafață de 616 mp, situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, jud. Cluj, aferent imobilului bloc ANL, înscris în cartea funciară nr. 64095, prevăzută în raportul de evaluare întocmit de catre S.C. IRF CONSULTING, parte integranta din prezenta hotărâre, prin utilizarea următorului calcul:

- **145.140 lei** (valoare de piață a suprafeței totale de teren – 616 mp) : 616 mp = 235,62 lei/mp (fără TVA)

[redacted]

- 235,62 lei/mp + 19% TVA = 280,38 lei/mp, reprezentând valoarea/mp cu TVA de 19% inclus. Valoare de vânzare a cotei părți aferente fiecărui imobil apartament se va obține înmulțind valoarea/mp cu suprafața acesteia.

Prin cererea dlui Burean Mihai, inregistrată sub nr. 5467/22.02.2021 s-a solicitat cumpărarea acestuia,

Prin cererea dnei Tecar Luminita Ana, inregistrata sub nr. 4384/11.02.2022 s-a solicitat cumpărarea acestuia,

Prin cererea dnei Crisan Corina Adriana, inregistrata sub nr. 7507/14.03.2022 s-a solicitat cumpărarea acestuia.

Având în vedere dispoziția Primarul Municipiului Turda, domnul Matei Octavian Cristian nr. 51/20.01.2021, s-a constituit Comisia de verificare a îndeplinirii condițiilor de vânzare și de stabilire a prețului de vânzare al locuințelor de tip A.N.L.

Prin Proces Verbal Nr. 14499/16.05.2022, anexa la prezenta hotărâre, s-au stabilit detaliile legate de vânzarea și stabilirea prețului de vânzare, astfel:

- Valoarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției și (care trebuie) virate la A.N.L. (Vila) se vor intreprinde urmatoarele:
- Deoarece UAT Turda a incasat prin chirii cuantumul reprezentand recuperarea investitiei de la data de 01.03.2017, ne vom raporta de la acesta data,
- Se vor lua sumele aferente reprezentand "Recuperare investitii 60 de ani" evidentiate in fisele de calcul, parte componenta a fiecarui contract si se va divide la 12 luni, obtinandu-se suma de recuperat lunara, care va pondera (conform acelorasi fise de calcul) cu procetul privind localitatea, suma care apoi se pondereaza cu procentul dupa an de receptie, urmand ca suma rezultat sa fie ponderata cu coeficientul dupa venit.
- In conformitate cu site-ul Institutului National de statistica http://statistici.insse.ro/shop/ "Rata inflației (comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum, total) (Ri)" (din fisa de calcul) pentru perioda cuprinsa intre August 2003 – Aprilie 2022 este de 245,03.
- Numărul de luni amortizate de la data punerii în funcțiune până la data vânzării, respectiv din luna Septembrie 2003 pana in Mai 2022 este de 225 luni.

Terenul aferent constructiei, înscris în CF 64095 Turda, în suprafață de 616 mp, proprietar Municipiul Turda – domeniul privat, a făcut obiectul unei evaluari. Prețul de vânzare a terenului a fost stabilit în baza raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat S.C. IRF CONSULTING S.R.L. Valoarea de piață a terenului este de 29.350 euro, adică cca. 145.140 lei (fără TVA), rezultând o valoare de 172.716,6 lei (TVA inclus). Astfel, odată cu vânzarea imobilelor locuințe, se va proceda la vânzarea cotelor parți de teren aferente fiecărui apartament.

Conform fiselor de calcul individuale, care reprezintă anexe la Procesul Verbal 11226/14.04.2022, s-a stabilit valoarea finala de vanzare a locuintelor și a cotelor părți de teren:

- Burean Mihai – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 58.580,53 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 54.178,50 lei și preț vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei (anexa 1);
- Crișan Corina Adriana – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 58.259,92 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 53.857,89 lei și preț vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei (anexa 2);

- Tecar Luminița Ana – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 57.592,36 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 53.190,33 lei și preț vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei (anexa 3);

Prețul de vânzare și modalitatea de achitare a acestuia se va concretiza prin contractul de vânzare-cumparare.

În cazul solicitanților care optează pentru achitarea în rate a prețului de vânzare, aceștia vor avea obligația de a achita, la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, contravaloarea a 15% din prețul de vânzare al imobilului apartament, a comisionului de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, precum și a valorii integrale a cotelor părți de teren.

Reținând prevederile legii 152/1998, actualizată și republicată, cu completările și modificările ulterioare, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, ale HG 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, ale OUG 55/2021 privind modificarea L152/1998, ale HG 1174/2021 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, precum și a OUG 57/2019 privind Codul administrativ, având în vedere cele menționate în prezentul raport, considerăm că sunt îndeplinite condițiile legale pentru vânzarea locuințelor de tip ANL și a cotelor părți de teren aferente;

Cumpărătorii vor putea solicita intabularea dreptului de proprietate numai după achitarea integrală prețului stabilit si aprobat de către Consiliul Local. Toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, precum și cele aferente intabulării dreptului de proprietate asupra imobilelor apartamente și a cotelor părți de teren aferente, cad în sarcina cumpărătorilor.

Raportat la aspectele detaliate, consideram că propunerea de vânzare a locuințelor de tip ANL, precum și a cotelor părți aferente este necesară, oportună și legală, drept pentru care supunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre anexat.

Șef S.E.P.,
Cismaș Dan



Primăria
Municipiului Turda

www.primariaturda.ro contact@primariaturda.ro
0264 313 160 0264 317 081
P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Jud. Cluj

REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie:

- vânzarea către dl. Burean Mihai şi a soţiei Burean Felicia-Camelia, a imobilului apartament înscris în CF 64095-C1-U37, în calitate de chiriaşi, având Contractul de închiriere nr. 5016/21.02.2022, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 37, situat la etajul 4, scara B, având suprafaţa utilă de 46,84 mp, având cote părţi comune 2,55/100 şi având suprafaţă construită de 62,52 mp, compus din 1 cameră, bucătărie, cămară, baie, hol, debara şi semilogie, precum şi a cotei părţi teren 15,70/616 înscris în CF 64095. Preţul de vânzare al imobilului apartament şi cota de teren aferentă, descrise la art. 1 stabilit de Comisia de verificare a îndeplinirii condiţiilor de vânzare şi de stabilire a preţului de vânzare a locuinţelor de tip ANL este de 58.580,53 lei, fiind compus din valoare vânzare locuinţă 54.178,50 şi preţ vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei.
- vânzarea către dna. Crişan Corina Adriana, a imobilului apartament înscris în CF 64095-C1-U2, în calitate de chiriaşi, având Contractul de închiriere nr. 2518/10.02.2022, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 2, situat la parter, scara A, având suprafaţa utilă de 46,84 mp, având cote părţi comune 2,55/100 şi având suprafaţă construită de 62,52 mp, compus din 1 cameră, bucătărie, cămară, baie, hol, debara şi semilogie, precum şi a cotei părţi teren 15,70/616 înscris în CF 64095. Preţul de vânzare al imobilului apartament şi cota de teren aferentă, descrise la art. 3 stabilit de Comisia de verificare a îndeplinirii condiţiilor de vânzare şi de stabilire a preţului de vânzare a locuinţelor de tip ANL este de 58.259,92 lei, fiind compus din valoare vânzare locuinţă 53.857,89 lei şi preţ vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei.
- vânzarea către dna. Tecar Luminiţa a imobilului apartament înscris în CF 64095-C1-U13, în calitate de chiriaşi, având Contractul de închiriere nr. 20801/14.09.2021, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 13, situat la etajul 3, scara A, având suprafaţa utilă de 46,84 mp, având cote părţi comune 2,55/100 şi având suprafaţă construită de 62,19 mp, compus din 1 cameră, bucătărie, cămară, baie, hol, debara şi semilogie, precum şi a cotei părţi teren 15,70/616 înscris în CF 64095. Preţul de vânzare al imobilului apartament şi cota de teren aferentă, descrise la art. 5 stabilit de Comisia de verificare a îndeplinirii condiţiilor de vânzare şi de stabilire a preţului de vânzare a locuinţelor de tip ANL este de 57.592,36 lei, fiind compus din valoare vânzare locuinţă 53.190,33 lei şi preţ vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei.

Preţul de vânzare al cotelor părţi de teren aferente apartamentelor 2, 13, şi 37 a fost stabilit, având la bază valoarea de piaţă a terenului proprietatea Municipiului Turda – domeniul privat, în suprafaţă de 616 mp, situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, jud. Cluj, aferent imobilului bloc ANL, înscris în cartea funciară nr. 64095, prevăzută în raportul de evaluare întocmit de catre S.C. IRF CONSULTING, parte integranta din prezenta hotărâre, prin utilizarea următorului calcul:

- **145.140 lei** (valoare de piaţă a suprafeţei totale de teren – 616 mp) : 616 mp = 235,62 lei/mp (fără TVA)
- 235,62 lei/mp + 19% TVA = 280,38 lei/mp, reprezentând valoarea/mp cu TVA de 19% inclus. Valoare de vânzare a cotei părţi aferente fiecărui imobil apartament se va obţine înmulţind valoarea/mp cu suprafaţa acesteia.

[redacted]

Prin cererea dlui Burean Mihai, inregistrată sub nr. 5467/22.02.2021 s-a solicitat cumpărarea acestuia,

Prin cererea dnei Tecar Luminita Ana, inregistrata sub nr. 4384/11.02.2022 s-a solicitat cumpărarea acestuia,

Prin cererea dnei Crisan Corina Adriana, inregistrata sub nr. 7507/14.03.2022 s-a solicitat cumpărarea acestuia.

Având în vedere dispoziția Primarul Municipiului Turda, domnul Matei Octavian Cristian nr. 51/20.01.2021, s-a constituit Comisia de verificare a îndeplinirii condițiilor de vânzare și de stabilire a prețului de vânzare al locuințelor de tip A.N.L.

Prin Proces Verbal Nr. 14499/16.05.2022, anexa la prezenta hotărâre, s-au stabilit detaliile legate de vânzarea și stabilirea prețului de vânzare, astfel:

- Valoarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției și (care trebuie) virate la A.N.L. (Vila) se vor intreprinde urmatoarele:
- Deoarece UAT Turda a incasat prin chirii cuantumul reprezentand recuperarea investitiei de la data de 01.03.2017, ne vom raporta de la acesta data,
- Se vor lua sumele aferente reprezentand "Recuperare investitii 60 de ani" evidentiate in fisele de calcul, parte componenta a fiecarui contract si se va divide la 12 luni, obtinandu-se suma de recuperat lunara, care va pondera (conform acelorasi fise de calcul) cu procetul privind localitatea, suma care apoi se pondereaza cu procentul dupa an de receptie, urmand ca suma rezultat sa fie ponderata cu coeficientul dupa venit.
- In conformitate cu site-ul Institutului National de statistica http://statistici.insse.ro/shop/ "Rata inflației (comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum, total) (Ri)" (din fisa de calcul) pentru perioda cuprinsa intre August 2003 – Aprilie 2022 este de 245,03.
- Numărul de luni amortizate de la data punerii în funcțiune până la data vânzării, respectiv din luna Septembrie 2003 pana in Mai 2022 este de 225 luni.

Terenul aferent constructiei, înscris în CF 64095 Turda, în suprafață de 616 mp, proprietar Municipiul Turda – domeniul privat, a făcut obiectul unei evaluari. Prețul de vânzare a terenului a fost stabilit în baza raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat S.C. IRF CONSULTING S.R.L. Valoarea de piață a terenului este de 29.350 euro, adică cca. 145.140 lei (fără TVA), rezultând o valoare de 172.716,6 lei (TVA inclus). Astfel, odată cu vânzarea imobilelor locuințe, se va proceda la vânzarea cotelor parți de teren aferente fiecărui apartament.

Conform fiselor de calcul individuale, care reprezintă anexe la Procesul Verbal 11226/14.04.2022, s-a stabilit valoarea finala de vanzare a locuintelor și a cotelor părți de teren:

- Burean Mihai – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 58.580,53 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 54.178,50 lei și preț vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei (anexa 1);
- Crișan Corina Adriana – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 58.259,92 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 53.857,89 lei și preț vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei (anexa 2);
- Tecar Luminița Ana – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 57.592,36 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 53.190,33 lei și preț vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei (anexa 3);

Preţul de vânzare şi modalitatea de achitare a acestuia se va concretiza prin contractul de vânzare-cumparare.

În cazul solicitanţilor care optează pentru achitarea în rate a preţului de vânzare, aceştia vor avea obligaţia de a achita, la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, contravaloarea a 15% din preţul de vânzare al imobilului apartament, a comisionului de 1% din valoarea de vânzare a locuinţei, precum şi a valorii integrale a cotelor părţi de teren.

Reţinând prevederile legii 152/1998, actualizată şi republicată, cu completările şi modificările ulterioare, privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, ale HG 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, ale OUG 55/2021 privind modificarea L152/1998, ale HG 1174/2021 privind modificarea şi completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, precum şi a OUG 57/2019 privind Codul administrativ, având în vedere cele menţionate în prezentul raport, considerăm că sunt îndeplinite condiţiile legale pentru vânzarea locuinţelor de tip ANL şi a cotelor părţi de teren aferente;

Cumpărătorii vor putea solicita intabularea dreptului de proprietate numai după achitarea integrală preţului stabilit si aprobat de către Consiliul Local. Toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, precum şi cele aferente intabulării dreptului de proprietate asupra imobilelor apartamente şi a cotelor părţi de teren aferente, cad în sarcina cumpărătorilor.

Raportat la aspectele detaliate, consideram că propunerea de vânzare a locuinţelor de tip ANL, precum şi a cotelor părţi aferente este necesară, oportună şi legală, drept pentru care supunem spre dezbatere şi aprobare proiectul de hotărâre anexat.

PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA,

CRISTIAN OCTAVIAN MATEI



Primăria
Municipiului Turda

www.primariaturda.ro contact@primariaturda.ro
0264 313 160 0264 317 081
P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, Mun. Turda, Jud. Cluj

PROCES VERBAL NR. 14499/16.05.2022

Comisiei de verificare a indeplinirii conditiilor de vanzare si de stabilire a pretului de vanzare al locuintelor de tip A.N.L.

S-a facut prezenta membrilor comisiei si s-a constat ca toti membrii acesteia sunt prezenti.

S-au verificat daca cele 4 (patru) cereri de cumparare inregistrate in luna Februarie si Martie 2022 sunt insotite de toate documentele prevazute de lege si de regulamentul de vanzare si daca indeplinesc toate conditiile. S-au constat urmatoarele:

- Cererea dlui Burean Mihai, inregistrată sub nr. 5467/22.02.2021 indeplineste toate conditiile de vanzare,
- Cererea dnei Tecar Luminita Ana, inregistrata sub nr. 4384/11.02.2022 indeplineste toate conditiile de vanzare,
- Cererea dnei Crisan Corina Adriana, inregistrata sub nr. 7507/14.03.2022 indeplineste toate conditiile de vanzare,
- Cererea dnei Turcu Emilia, inregistrata sub nr. 4398/11.02.2022 nu indeplineste toate conditiile de vanzare.

Totodata, s-a luat in discutie faptul ca UAT Turda nu a virat catre ANL sumele aferente din chiriile incasate de la chiriasii blocului situat in Turda, str. Tineretului 26A. S-a calculat pentru fiecare apartament suma care trebuie virată catre ANL.

Terenul aferent constructiei, înscris în CF 64095 Turda, în suprafață de 616 mp, proprietar Municipiul Turda – domeniul privat, a făcut obiectul unei evaluari. Prețul de vânzare a terenului a fost stabilit în baza raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat S.C. IRF CONSULTING S.R.L. Valoarea de piață a terenului este de 29.350 euro, adică cca. 145.140 lei (fără TVA), rezultând o valoare de 172.716,6 lei (TVA inclus). Astfel, se va trece la vânzarea acestuia pe cote parti teren către fiecare proprietar de locuinta ANL.

Datorita faptului ca sunt raportate doua sume in legatura cu valoare de investitie a imobilului, respectiv cea inaintata de catre ANL prin protocolul transmis, anume 1.866.000,63 lei si cealalta suma stabilita prin HG 587/2009, anume 1.769.045,70 lei, s-a stabilit ca valoarea de investitie a imobilului in vederea calculului fisei de vanzare sa fie luata cea din protocolul transmis de ANL, asa cum se stabileste si prin Legea 152/1998.

In ceea ce priveste durata normala de functionare avuta in vedere la fisa de calcul sa fie de 50 (cincizeci) ani. Amortizarea se calculeaza liniar (valoarea de investitie a locuintei impartit la 600 (sasesute) luni.

[redacted]

Data punerii in functiune a imobilului este data protocolului transmis de ANL.

Apoi, s-a trecut la calculul efectiv in vederea stabilirii valorii de vanzare a celor doua apartamente care au indeplinit toate conditiile, astfel:

- Valoarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției și (care trebuie) virate la A.N.L. (Vila)se vor intreprinde urmatoarele:

a) Deoarece UAT Turda a incasat prin chirii cuantumul reprezentand recuperarea investitiei de la data de 01.03.2017, ne vom raporta de la acesta data,

b) Se vor lua sumele aferente reprezentand "Recuperare investitii 60 de ani" evidentiate in fisele de calcul, parte componenta a fiecarui contract si se va divide la 12 luni, obtinandu-se suma de recuperat lunara, care va pondera (conform acelorasi fise de calcul) cu procetul privind localitatea, suma care apoi se pondereaza cu procentul dupa an de receptie, urmand ca suma rezultat sa fie ponderata cu coeficientul dupa venit.

- In conformitate cu site-ul Institutului National de statistica http://statistici.insse.ro/shop/ "Rata inflației (comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum, total) (Ri)" (din fisa de calcul) pentru perioda cuprinsa intre August 2003 – Aprilie 2022 este de 245,03.
- Numărul de luni amortizate de la data punerii în funcțiune până la data vânzării, respectiv din luna Septembrie 2003 pana in Mai 2022 este de 225 luni.

Astfel, conform fiselor de calcul individuale, s-a stabilit valoarea finala de vânzare a locuintelor și cotei parte de teren aferentă fiecărui imobil:

- Burean Mihai – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 58.580,53 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 54.178,50 lei și preț vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei (anexa 1);
- Crișan Corina Adriana – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 58.259,92 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 53.857,89 lei și preț vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei (anexa 2);
- Tecar Luminița – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 57.592,36 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 53.190,33 lei și preț vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei (anexa 3);

Comisie:

Presedinte Dan Cismas

Membri Liliana Vonica

Marin Fantana

Sorina Munteanu

Florica Chirila

INSTITUTUL NATIONAL DE STATISTICA

Bd. Libertatii 16, Bucuresti Sector 5, ROMANIA
Fax: +4021 312 4875 / 318 1851 / 318 1873 romstat@insse.ro
Diseminare: Tel. 318 1871 / 317 7770; Fax: 318 1874; datestat@insse.ro
Biroul de presa: Tel / Fax: 318 1869 biroupresa@insse.ro

Catre

Ca raspuns la solicitarea dvs. din data de 12-5-2022, va comunicam Indicele Preturilor de Consum (IPC):

Indicele lunar al preturilor de consum - Rezultatele cautarii

Perioada curenta	Perioada de referinta	TOTAL IPC (%)	IPC Marfuri alimentare (%)	IPC Marfuri nealimentare (%)	IPC Servicii (%)
2022 - Aprilie	**2003 - August**	245,03	199,21	288,79	254,16

Proiect finanțat de Uniunea Europeană

© 1998-2018 Institutul Național de Statistică

Reutilizarea conținutului acestui website, integral sau parțial, în formă originală sau modificată, precum și stocarea într-un sistem de regăsire sau transmiterea sub orice formă și prin orice mijloace se fac numai conform licenței pentru o guvernare deschisă.

Utilizarea conținutului acestui website, cu titlu explicativ, în articole, studii, cărți este autorizată numai cu indicarea clară și precisă a sursei.

MUNICIPIUL TURDA
DIRECTIA ECONOMICA
NR. 6009 / 15.03.2021

Tabel cuprinzand valorile pe apartamente a imobilului situat in Turda str. Tineretului nr. 26A - bloc ANL

Nr. apartament	Suprafata construita	Cota parti indivize	Suprafata parti indivize	Total suprafata/ apartament	Valoare / apartament
1	49,47	2,13	3,91	53,38	85.062,06
2	57,53	2,55	4,68	62,21	99.134,38
3	57,51	2,55	4,68	62,19	99.102,51
4	49,47	2,13	3,91	53,38	85.062,06
5	57,51	2,55	4,68	62,19	99.102,51
6	63,81	2,8	5,14	68,95	109.872,99
7	51,43	2,26	4,15	55,58	88.565,61
8	56,79	2,55	4,68	61,47	97.955,16
9	57,51	2,55	4,68	62,19	99.102,51
10	63,81	2,8	5,14	68,95	109.872,99
11	51,43	2,26	4,15	55,58	88.565,61
12	56,79	2,55	4,68	61,47	97.955,16
13	57,51	2,55	4,68	62,19	99.102,51
14	63,81	2,8	5,14	68,95	109.872,99
15	51,43	2,26	4,15	55,58	88.565,61
16	56,79	2,55	4,68	61,47	97.955,16
17	57,51	2,55	4,68	62,19	99.102,51
18	63,81	2,8	5,14	68,95	109.872,99
19	51,43	2,26	4,15	55,58	88.565,61
20	56,79	2,55	4,68	61,47	97.955,16
21	49,47	2,13	3,91	53,38	85.062,06
22	57,84	2,55	4,68	62,52	99.628,37
23	57,85	2,55	4,68	62,53	99.644,32
24	49,48	2,13	3,91	53,39	85.078,00
25	57,84	2,55	4,68	62,52	99.628,37
26	63,81	2,8	5,14	68,95	109.872,99
27	51,43	2,26	4,15	55,58	88.565,61
28	57,84	2,55	4,68	62,52	99.628,37
29	57,84	2,55	4,68	62,52	99.628,37
30	63,81	2,8	5,14	68,95	109.872,99
31	51,43	2,26	4,15	55,58	88.565,61
32	57,84	2,55	4,68	62,52	99.628,37
33	57,84	2,55	4,68	62,52	99.628,37
34	63,81	2,8	5,14	68,95	109.872,99
35	51,43	2,26	4,15	55,58	88.565,61
36	57,84	2,55	4,68	62,52	99.628,37
37	57,84	2,55	4,68	62,52	99.628,37
38	63,81	2,8	5,14	68,95	109.872,99
39	51,43	2,26	4,15	55,58	88.565,61
40	57,84	2,55	4,68	62,52	99.628,37
	2270,46	100	183,54	2454	3.910.540,20

Director executiv,
Ilea Doina

Intocmit,
Vonica Liliana

PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA
NR. 6594 17.02.2003

AGENTIA NATIONALA PENTRU LOCUINTE
... Transilvaniei Nr. 2 ... tor 1
INTRARE Nr. 1212
ziua 10 luna 02 anul 03

ROMANIA
JUDETUL CLUJ MUNICIPIUL TURDA PRIMAR

PROCES –VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Investitor : **AGENTIA NATIONALA PENTRU LOCUINTE** sediul in Bucuresti , str. Transilvaniei , nr. 2 , sector 1.
Privind lucrarea : **Locuinte pentru tineret in regim de inchiriere – amplasament Cartier Oprisani , str. Tineretului f.n. , mun. Turda , jud. Cluj , S+P+4E = 40 u.l.**
Incheiat intre executant :
S.C. Constructii Napoca S.A., cu sediul in str. Taberei nr. 4 , Cluj – Napoca , jud. Cluj
si investitor :
AGENTIA NATIONALA PENTRU LOCUINTE , cu sediul in Bucuresti , str. Transilvaniei nr. 2 , sector 1
pentru lucrari de :
CONSTRUCTII SI INSTALATII amplasament Cartier Oprisani , str. Tineretului f.n. , mun. Turda , jud. Cluj , S+P+4E = 40 u.l.
PROIECT NR. 218 /2001

1.Lucrarile au fost executate in baza autorizatiei nr. **475/29.10.2001** eliberata de **PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA** 29.10.2001 cu valabilitate de 12 luni de la data eliberarii .

2.Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea in intervalul **07.02.2003** fiind formata din

- Presedinte **Radu Briban** - Director General Adjunct Locuinte Tineret – ANL
- Membru- **Adrian Draica** - Sef birou licitatii
- Membru- **Virgil Blasiu** - Primar Turda
- Membru- **Nicolae Lubinschi** - Sef serviciu urbanism
- Membru- **Cornelia Caia** - Inspector de Stat, Inspectoratul in Constructii Cluj

Secretar – Doina Voicu - Sef Oficiu Teritorial A.N.L. – Cluj

AGENŢIA NAŢIONALĂ PENTRU LOCUINŢE

AGENŢIA NAŢIONALĂ PTR. LOCUINŢE
Str. Transilvaniei Nr. [illegible]
IEŞIRE Nr. 8451
Anul 07 [illegible]

CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI TURDA
JUDEŢUL CLUJ

15.597/11.08.2003,

PROTOCOL

DE PREDARE – PRIMIRE A OBIECTIVULUI DE INVESTIŢII

Locuinţe pentru tineri, destinate închirierii
Cartier Oprişani,str. Tineretului f.n., S+P+4E cu 40 u.l.
Municipiul Turda, Judeţul Cluj

- În temeiul art. 26, anexa nr.3 pct.5 lit.c4) din Hotărârea Guvernului nr.**962/2001** privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înfiinţarea **Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe,**

- În conformitate cu Procesul Verbal de Recepţie la terminarea lucrărilor nr. **1252/10.02.2003** înregistrat la **A.N.L.** şi nr.**6584/07.02.2003** înregistrat la **Primăria Municipiului Turda,Judeţul Cluj**

Se încheie prezentul protocol între:

Agenţia Naţională pentru Locuinţe, cu sediul în **Bucureşti** str. Transilvaniei nr.2, sector 1, reprezentată prin **Director General – Corneliu Popescu,**

şi

Consiliul Local al Municipiului Turda, Judeţul Cluj, cu sediul în **Municipiul Turda, Judeţul Cluj,**Piaţa 1 Decembrie1918, nr 28, reprezentată prin **Primar – Virgil Blasiu.**

Art. 1 Obiectul protocolului îl constituie predarea de către **Agenţia Naţională pentru Locuinţe** şi primirea de către **Consiliul Local al Municipiului Turda, Judeţul Cluj,** în vederea punerii în funcţiune, exploatării şi administrării, conform legii, a obiectivului de investitii situat în **Cartier Oprişani,str.Tineretului f.n., S+P+4E cu 40 u.l., Municipiul Turda, Judeţul Cluj,** identificat conform datelor din anexa la prezentul protocol.

Art. 2 Odată cu predarea de către **Agenţia Naţională pentru Locuinţe** a obiectivului de investiţii, se transmite către **Consiliul Local al Municipiului Turda, Judeţul Cluj** suprafaţa de teren de **2447,0 mp,** transmisă în folosinţă gratuită **A.N.L.** prin Convenţia nr. **71/07.05.2001** înregistrată la **Consiliul Local al Municipiului Turda, Judeţul Cluj** şi nr. **9632/20.07.2001** intrare la **A.N.L.-Bucureşti**

Costurile privind realizarea obiectivului de investiţii efectuate de către **Agenţia Naţională pentru Locuinţe** vor fi transmise după încheierea plăţilor aferente obiectivului în cauză.

Art. 3 De la data predării obiectivului de investiții de către **Agenția Națională pentru Locuințe**, răspunderea asupra acestuia, trece în sarcina **Consiliului Local al Municipiului Turda, Județul Cluj.**

Art. 4 Până la recepția finală, în perioada de garanție a obiectivului de investiții, executantul lucrărilor **S.C. CONSTRUCTII NAPOCA S.A. – Cluj-Napoca** are obligația înlăturării pe cheltuiala sa, potrivit legii, a tuturor deficiențelor apărute, restituirea garanției de bună execuție efectuându-se numai cu avizul **Consiliului Local al Municipiului Turda, Județul Cluj.**

AM PREDAT,

Agenția Națională pentru Locuințe

DIRECTOR GENERAL

Corneliu POPESCU

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT ECONOMIC

Nicolae CHIRIAC

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT LOCUINȚE TINERET

Radu BRIBAN

AVIZAT
DIRECTOR JURIDIC ȘI CONTENCIOS

Ruxandra BOBIRCA

AM PRIMIT,

Consiliul Local al Municipiului Turda
Județul Cluj

PRIMAR

Virgil BLAJ

DIRECTOR,
DIRECȚIA FINANCIARĂ

Maria TURCEANU

DIRECTOR,
DIRECȚIA PATRIMONIU

Didinel PRESECAN

DIRECTOR,
DIRECȚIA URBANISM

Nicolae LEBINSCHI

DIRECTOR ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ,

Dem[illegible] NAPĂU

DIRECȚIA INVESTIȚII

Virginia PETEANU

AVIZAT
CONTROL FINANCIAR PREVENTIV

Maria TURCEANU

Cons. Jur.

Întocmit: Florin Cătălin Dena

3.Au participat la receptie in calitate de invitati :
Inspectoratul de Stat in Constructii Cluj
- ing. Dan Subtirica, inspector sef teritorial
- arh. Carmen Vidrean , inspector de stat
- ing. Maria Craciunas, inspector de stat
- ing. Radu Cosma , inspector de stat

- **S.C. PROIECT '94 S.R.L. BISTRITA**
  ing. Szekey Pavel

- **S.C. CONSTRUCTII NAPOCA S.A. CLUJ NAPOCA**
  Director general ing. Stefan Dimitriu
  ing. A.F. Zolde - consilier tehnic
  sing. Irimus Victoria - sef birou ethnic
  ing. Doina Moldovan – compartiment contracte

- **OFICIUL TERITORIAL ANL CLUJ**
  Canta Doinita – inspector de santier

4. Constatarile comisiei de receptie :
   4.1 Din documentatia scrisa si desenata necesara a fi prezentata au lipsit sau sunt incomplete urmatoarele piese :
   Nu este cazul.

   4.2 Urmatoarele cantitati de lucrari nu au fost executate :
   Nu este cazul.

   4.3 Urmatoarele lucrari nu respecta prevederile proiectului :
   Nu este cazul

5. In urma constatarilor facute , comisia propune :
admiterea receptiei la terminarea lucrarilor
Admiterea receptiei la terminarea lucrarilor.

7. Comisia de receptie recomanda urmatoarele :
- urmarirea comportarii in timp a constructiei si intocmirea si finalizarea cartii tehnice a constructiei pana la receptia finala (24 luni)

8. Prezentul proces – verbal continand 3 file si ~~anexe numerotate~~ , cu un total de ... 4 file , a fost incheiat astazi **07.02.2003** la sediul Primariei Municipiului Turda in ... 6 exemplare la locul str. Tineretului f.n. , Turda , jud. Cluj.

COMISIA DE RECEPTIE :

Nume si prenume

PRESEDINTE
Radu Briban

MEMBRI :

- Membru Adrian Draica
- Membru Virgil Blasiu
- Membru Nicolae Lubinschi
- Membru Cornelia Caia

Secretar Doina Voicu

INVITATI :

Inspectoratul de Stat in Constructii Cluj
- ing. Dan Subtirica, inspector sef teritorial
- arh. Carmen Vidrean , inspector de stat
- ing. Maria Craciunas, inspector de stat
- ing. Radu Cosma , inspector de stat

- **S.C. PROIECT '94 S.R.L. BISTRITA**
sing. Szekey Pavel

6. Comisia motiveaza propunerea facuta prin :

- respectarea proiectului tehnic , incadrarea in cantitatile aferente si calitatea lucrarilor

- **S.C. CONSTRUCTII NAPOCA S.A. CLUJ NAPOCA**
  Director general ing. Stefan Dimitriu
  ing. A.F. Zolde - consilier tehnic
  sing. Irimus Victoria - sef birou ethnic
  ing. Doina Moldovan – compartiment contracte

- **OFICIUL TERITORIAL ANL CLUJ**
  Canta Doinita – inspector de santier

AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE
Str. Transilvaniei 2, Sector 1, București
Tel: 01 314 60 13, Fax: 01 313 61 11

ANEXĂ LA PROTOCOL

Nr. crt.	Municipiul /Orașul	Amplasament	Suprafață teren (mp.)	Regim de înălțime	Nr. unități locative	Proces-Verbal Recepție la terminarea Lucrărilor.
1	**Turda**	**Cartier Oprișani, Str. Tineretului f.n. Municipiul Turda, Județul Cluj.**	**2447,0 mp** conf.Convenției **nr. 71/07.05.2001** înregistrată la **Consiliul Local al Municipiului Turda Județul Cluj** și intrare **nr. 9632/20.07.2001** la **A.N.L.-București**	**S+P+4E**	**40**	***Proces Verbal de Recepție:*** **nr. 6584/07.02.2003** înregistrat la **Consiliul Local al Municipiului Turda, Județul Cluj** și **nr. 1252/10.02.2003** înregistrat la **A.N.L.- București**

Director General Adjunct Locuințe Tineret

RADU BEJAN

Întocmit: ing. Florin Cătălin Dena

AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE
Str. Transilvaniei 2, Sector 1, București
Tel: 01 314 60 13, Fax: 01 313 61 11

IEȘIRE NR. 6770
ziua 02 luna 07 anul 04

Către,
Consiliul Local al Municipiului Turda Județul Cluj

Privește: Valoarea investiției finanțată de Agenția Națională pentru Locuințe pentru obiectivul: Locuințe pentru tineri destinate închirierii –Cartier Oprișani, Str. Tineretului f.n., S+P+4E cu 40 u.l. din Municipiul Turda, Județul Cluj

Vă transmitem valoarea de investiție finanțată de Agenția Națională pentru Locuințe pentru obiectivul: **Locuințe pentru tineri destinate închirierii –Cartier Oprișani, Str. Tineretului f.n., S+P+4E cu 40 u.l. din Municipiul Turda, Județul Cluj,** conform art.2, aliniatul 2 din Protocolul de Predare-Primire a obiectivului de investiție sus menționat, încheiat între **Agenția Națională pentru Locuințe - București** înregistrat sub nr. **8431/22.07.2003** și **Consiliul Local al Municipiului Turda, Județul Cluj,** înregistrat sub nr. **15597/11.08.2003.**

Valoarea de investiție finanțată de A.N.L. pentru obiectivul sus menționat este de **18.660.006,326 mii lei.**

DIRECTOR GENERAL
CORNELIU POPESCU

DIRECTOR GEN.ADJ. LOCUINȚE TINERET,
RADU BRIBAN

DIRECTOR GEN.ADJ.ECONOMIC,
NICOLAE CHIRIAC

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

ANCPI

Nr. cerere	7077
Ziua	16
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare
100113230148

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 64095 Turda

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turda, Str Tineretului, Nr. 26A, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	64095	616	Teren neimprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 64095-C1;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
12910 / 02/05/2019		
Act Administrativ nr. 14, din 31/01/2014 emis de CONSILIUL LOCAL TURDA;		
B1	Se înfiinţează cartea funciară nr. 64095 UAT Turda identificat în regim de carte funciară , conf art. 87 alin 6 din Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, cu imobil înscris în cartea funciară nr. 53235, 53236, 53237 Turda	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL TURDA, CIF:4378930, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

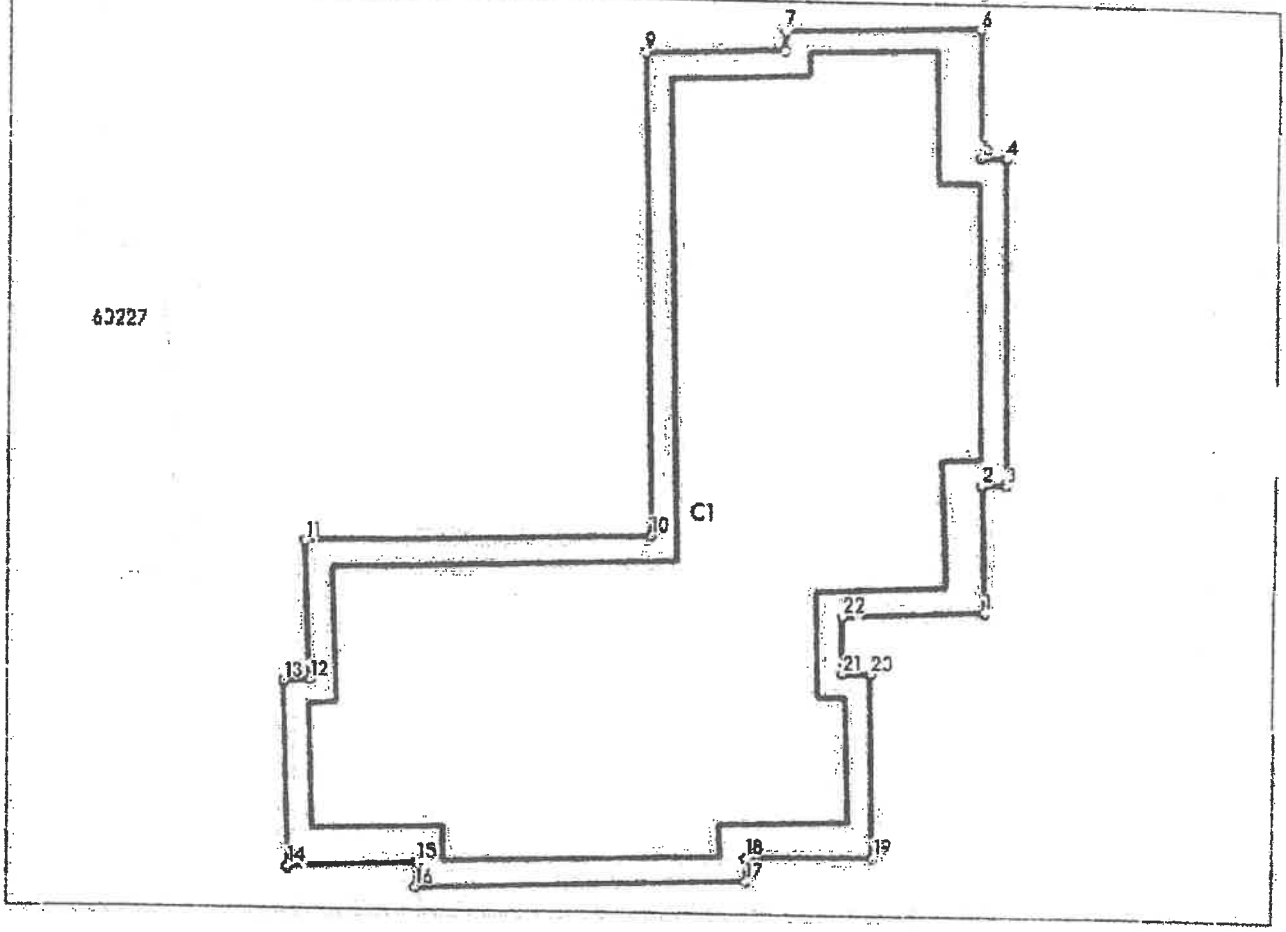
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
64095	616	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	616	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	5.139
3	4	13.139
5	6	5.103
7	8	0.76
9	10	19.298
11	12	5.688

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
2	3	0.985
4	5	0.99
6	7	7.776
8	9	5.724
10	11	13.848
12	13	1.073

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

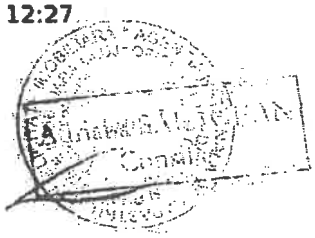
Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
13	14	7.675
15	16	1.0
17	18	0.999
19	20	7.662
21	22	2.374

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
14	15	5.236
16	17	13.287
18	19	5.199
20	21	1.139
22	1	5.64

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa 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 ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
16/02/2022, 12:27



IRF CONSULTING SRL C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96
Cluj-Napoca, Str. Fagului, nr. 63-69, tel : 0722- 98 38 84
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2022

Catre :

Primaria Municipiului Turda

Referitor:
Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan- situat in municipiul Turda, Str. Tineretului, nr. 26A, jud. Cluj – proprietate a Municipiului Turda.

Pct.2 – scopul evaluarii -estimarea valorii de piata in vederea vânzării terenului către proprietarii apartamentelor din blocul de locuințe edificat pe teren prin programul ANL.
Client/ Utilizator : Primaria Municipiului Turda.

In conformitate cu solicitarea Dvs, pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare , am inspectat proprietatea in data de 28.01.2022, in municipiul Turda, Str. Tineretului, nr. 26A, jud. Cluj, in prezenta reprezentantului Primăriei Turda.

Proprietatea de evaluat: parcela de teren intravilan, inscris la BCPI Turda:
- CF nr. 64095- in suprafata de 616 mp.

A fost analizat amplasamentul si starea terenurilor de evaluat avand acces pe proprietate si au fost facute fotografii. Nu au fost facute masuratori ale dimensiunilor, suprafata de calcul este cea inscrisa in Extrasul de Carte Funciare - in Anexa 1.

Avand in vedere acest lucru s-a trecut la intocmirea raportului de evaluare in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini si tranzactionabila pe piata in starea constatata la data inspectarii.

Evaluarea proprietății imobiliare s-a efectuat în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2022:

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2022	**1. SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)** **2. SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)** **3. SEV 102 – Implementare (IVS 102)** **4. SEV 103 – Raportare (IVS 103)** **5. SEV 104- Tipuri ale valorii** **6. SEV 105- Abordari si metode de evaluare** **7. SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)** **8. SEV 400 – Verificarea evaluarilor**
Ghiduri metodologice de evaluare	**9. GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**

Metodologia de evaluare aplicata:

- **abordarea prin comparatii de piata- sunt informatii de piata disponibile**
- **abordarea prin metoda extractiei- abordarea prin metoda extractiei sau alte metode- putine informatii de piata relevante disponibile - nu se impun alte metode.**

Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator este 28.01.2022.

Pct. 3 – Estimarea valorii de piata a proprietatii.

Abordarea prin comparatii de piata:

- **Valoarea de piata a terenului :**

  - **Parcela cu S= 616 mp - V= 29.350 EUR, adica cca. 145.140 Lei (rotunjit)**

Valoarea nu include valoarea TVA

Ipoteze:

- *valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in raport*
- *valorile au fost estimate tinand seama de conditiile pietei la data evaluarii si cadrul legislativ general referitor la tranzactiile proprietatilor*
- *valorile sunt estimate in baza starii proprietatii la data evaluarii*
- *valorile se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia constatata la data inspectarii*
- *cursul de referinta pentru conversia in valuta este 4.9453 LEI/EUR, valabil la 28.01.2022*

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2022, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325
Expert evaluator – proprietati imobiliare
-intreprinderi
-bunuri mobile

Declaratie de conformitate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de SC I R F Consulting SRL Cluj Napoca , membru corporativ ANEVAR, certificat nr. 0262/2022 , prin angajatul sau ing. INDREI Romulus Fabian, membru titular ANEVAR- leg.13325, pentru proprietatea imobiliara **TEREN INTRAVILAN, amplasat in municipiul Turda, Str. Tineretului, nr. 26A , jud. Cluj**.

Prin prezenta confirm ca au fost respectate standardele de evaluare in vigoare la data evaluarii- Standardele Internationale de Evaluare Editia 2022, codul etic al evaluatorului precum si toate recomandarile si normele metodologice emise de ANEVAR .

In prezentul raport de evaluare nu au avut loc devieri de la standardele de evaluare.

Cu respect,
INDREI Romulus Fabian

Cluj Napoca
31.01.2022

IRF CONSULTING SRL C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96
Cluj-Napoca, Str. Fagului, nr. 63-69, tel : 0722- 98 38 84
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2022

NR.14/2022

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Municipiul Turda, Str. Tineretului, nr. 26A , jud. Cluj

Client/ Utilizator: Primaria Municipiului Turda

Proprietar: Municipiul Turda

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al S.C. IRF CONSULTING SRL, al clientului , si al destinatarului

Ianuarie 2022

CUPRINS

Declaratie de conformitate 3
CAPITOLUL I INTRODUCERE 6
1.1 REZUMAT 6
1.2 CERTIFICARE 7
CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 7
2.1 IPOTEZE 7
2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII 8
2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT 8
2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE 9
2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA 9
2.6 MODALITATI DE PLATA 9
2.7 INSPECTIA PROPRIETATII 9
2.8 SURSE DE INFORMATII 9
2.9 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE 9
CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR 9
3.1 Procedura de evaluare 10
3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII. 10
3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI 10
3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII 10
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 10
CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE 12
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE 12
4.2 EVALUAREA TERENULUI 12
4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata 13
4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei 16
4.3 RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE 17

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Documente de proprietate : EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
ANEXA Nr. 2:	Plan de incadrare in zona
ANEXA Nr. 3	Determinarea valorii de piata prin comparatii de piață,
ANEXA Nr. 4	Fotografii

CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 REZUMAT

aferent raportului nr 14 din 31.01.2022

1.	**EVALUATOR**	**SC IRF CONSULTING SRL**
	Legitimatie ANEVAR	**Membru corporativ ANEVAR –autorizatia nr. 0262/2022**
	Evaluator autorizat	**INDREI ROMULUS FABIAN**
	Parafa	**Nr. 13325 – valabila 2022**
	Adresa evaluatorului	▪ **Orasul: CLUJ-NAPOCA** ▪ **Strada Fagului, nr. 63-69,** ▪ **Telefon 0722- 983 884,** ▪ **E-mail: irfcons@yahoo.com**
2.	**CLIENT**	**Persoana juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA**
	Sediu	P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 2, Mun. Turda, Judetul Cluj, Romania Telefon: 0264313160 Fax: 0264317081
	UTILIZATORUL RAPORTULUI	**PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA**
3.	**PROPRIETATEA EVALUATA**	**Proprietate compusa din:-1 PARCELA TEREN INTRAVILAN inscrisă la BCPI Turda:** **- CF nr. 64095- in suprafata de 616 mp**
	Proprietar	**Municipiul Turda**
	Adresa proprietatii	▪ **Municipiul Turda, Str. Tineretului, nr. 26A**
	Conditii limitative deosebite	**Estimarea valorii de piata a terenului se face in ipoteza ca terenul nu este grevat de sarcini si este tranzactionabil pe piata**
4.	**DECLARAREA VALORII** **VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA prin COMPARATIEI DIRECTE**	**Valoarea de piata a terenului:** **V= 29.350 EUR, adica cca. 145.140 LEI**

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2022, prin Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325
Expert evaluator – proprietati imobiliare
-intreprinderi
-bunuri mobile





1.2 CERTIFICARE

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

- Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data 28.01.2022.
- Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
- Implicarea mea in aceasta misiune **nu este conditionata** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare.
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 IPOTEZE

1. Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluarii si evaluatorului verificator, asa cum se precizeaza la punctul 8 de mai jos. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea evaluata si aceasta nu este ipotecata sau inchiriata. In cazul in care exista o asemenea situatie si este cunoscuta, aceasta este mentionata in raport. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si responsabila.
4. Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata.
5. Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Daca nu se arata altfel in raport, se intelege ca evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micsora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile in perioada efectuarii analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.

8. Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport.
10. Consimtamantul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a destinatarilor, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, altii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

➢ **Ipoteze speciale**

1. Prezentul raport de evaluare actualizeaza valorile de piata a proprietatilor implicate la data de 28.01.2022, in ipoteza ca acestea nu au suferit nicio modificare din punct de vedere juridic si fizic de la data inspectiei.
2. Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara.
3. Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat si pentru destinatar si utilizatori desemnati.
4. Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.
5. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor si datelor furnizate de beneficiar, inspectiei in teren si pe baza datelor si informatiilor extrase de catre evaluator de pe piata specifica. Valoarea estimata in prezentul raport- valoarea de piata, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. Deasemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale; daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
6. In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data precizata in raport.
7. Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si relevante cunoscute de acesta la data evaluarii.
8. Pentru estimarea valorii de piata a terenului evaluat se impune ca valoarea sa fie adecvata si comparabila cu tranzactionarea sau valori de ofertare din zona a unor suprafete construibile, acordind corectii obiective..

2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

OBIECTUL EVALUARII- 1 parcela de teren intravilan amplasata in Turda, Str. Tineretului, nr. 26A , in suprafață:

- **616 mp - inscris in CF nr. 64095.**

SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare-Teren intravilan-situat in municipiul Turda, Str. Tineretului, nr. 26A, jud. Cluj – proprietate propusă pentru vânzare de către MUNICIPIUL Turda către proprietarii apartamentelor din blocul de locuințe edificat pe parcela de teren analizată prin programul ANL.

UTILIZAREA EVALUARII – Raportul de evaluare se adreseaza clientului - PRIMARIA MUNICIPIULUI Turda proprietarul terenului.

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Proprietatea- teren intravilan. Extras de Carte Funciara a fost disponibil la data evaluarii- copie in ANEXA 1.

Analizele, informatiile si concluziile prezentate in raport sunt in concordanta cu specificatiile stabilite prin definirea misiunii evaluatorului: identificarea bunurilor imobiliare; identificarea drepturilor de proprietate; destinatia vizata a evaluarii; definitia tipului de valoare cerut; data la care este valabila valoarea estimata si data raportului; identificarea sferei de evaluare/respectiv a sferei raportului si identificarea ipotezelor pe care se bazeaza evaluarea.

Proprietar: Municipiul Turda..
Dreptul de proprietate : DEPLIN, conform inscrisurilor din Cartea Funciară.

- Terenul inscris in CF 64095- dobândit prin Lege, act administrativ nr.14/31.01.2014 emis de Consiliul Local Turda

Terenul a fost indicat si identificat de catre reprezentantul Primăriei TURDA

Valoarea este estimata prin valoarea de piata in conditiile ca terenul ar fi liber pentru construire și proprietatea nu este grevata de sarcini si este tranzactionabila pe piata.

2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE

- abordarea prin comparatii de piata- sunt informatii de piata disponibile
- abordarea prin metoda extractiei sau alte metode- nu se aplica- nu sunt informatii de piata

DEFINITII

VALOAREA DE PIATA

Luand in considerare scopul prezentei evaluari, identificat mai sus, evaluarea ar consta in estimarea celui mai probabil pret care s-ar obtine intr-un schimb ipotetic pe o piata libera si concurentiala; prin urmare, tipul de valoare adecvat este "valoarea de piata", definita astfel de SEV 100 – Cadrul general:
„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".

2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA

Data de referinta a evaluarii: 28.01.2022, curs de referinta comunicat de BNR – 4.9453 LEI/EUR
In procesul de evaluare s-au utilizat date si informatii in EURO si LEI, conversia in alte valute urmand a fi efectuata de catre destinatar.

2.6 MODALITATI DE PLATA

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

2.7 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata la data de 28.01.2022 in prezenta reprezentantului proprietarului care a aratat limitele terenului. Am avut acces pentru vizualizarea proprietatii, am avut posibilitatea de a fotografia proprietatea- imagini foto sugestive prezentate in anexe.

2.8 SURSE DE INFORMATII

- Valorile de tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din urmatoarele surse:
- In paragraful 4.2 sunt prezentate ofertele de vanzare a unor proprietati comparabile, valorile de tranzactionare efective sunt cu cca. 10-20 % mai mici fata de cele de ofertare
- Informatii telefonice obtinute de la ofertanti
- Mica publicitate locala
- Retea INTERNET
- Documente si acte primite de la client : **Extras de Carte Funciara.**

2.9 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

Consimtamantul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a creditorilor, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, altii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Procedura de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

➢ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;

➢ inspectia bunurilor imobile,

➢ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;

➢ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;

➢ deducerea si estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei;

➢ analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;

➢ aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.

Identificarea scriptică: identificarea pe harta ANCPI după numărul cadastral stipulat in Extrasul CF disponibil la data evaluării

Dobandirea:

- Prin Lege - act administrativ sub nr. 14/31.01.2014- emis de Consiliul Local Turda
- Proprietar **Municipiul Turda.**.

3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

Zona centrala a cartierului MICRO 3, semicentrala a orasului- zona mixta- de locuinte individuale si preponderent blocuri de locuinte - si sedii de firme, spatii comerciale,

In zona se afla supermarketuri LIDL (la cca. 600 m) si KAUFLAND (la cca, 700 m), sala de evenimente a SC CSA94), spatii comerciale la parterul blocurilor de pe str. Tineretului (la cca. 150 m) și Calea Victoriei din imediata apropiere (cca. 450 m)- vezi Anexa 2.

In zona se afla :

- Centrul orasului la cca. 2.5 km
- Unitati comerciale la cca 70-100 m magazine tip ABC, spatii comerciale si prestari servicii in imediata apropiere
- Atractii turistice : Salina TURDA (cca.5 km) , Baile Turda, Gradina Zoologica la cca. 4 km.

Institutii de cult- se afla in apropiere

Unitati medicale- in centrul orasului si cabinete medici de familie in cartierele MICRO I- III

Sedii de banci- la cca 400 m-Banca Transilvania, BRD- GSG, RAIFEISEN Banc, CEC Bank pe str. Calea Victoriei

Utilitati edilitare:

Retea urbana de energie electrica: *existenta*
Retea urbana de apa: *existenta*
Retea urbana de canalizare: *existenta*
Retea urbana de termoficare: *nu este*
Retea urbana de gaze: *existenta*
Retea urbana de telefonie mobila: *existenta*

3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII

TEREN INTRAVILAN

- Amplasare- in zona mixtă de locuinte unifamiliale și blocuri de locuințe colective (preponderent),
- Suprafata parcelei de teren S = 616 mp
- Deschiderea cca.25.5 la aleea dintre blocuri de locuit la cca. 150 m față de str. Tineretului
- Relief- teren plat pe toată suprafața
- Tip drum acces: drum public asfaltat- alee acces din str. Tineretului

3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pietei

Piata imobiliara a fost definita ca fiind interactiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, prin potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriasilor. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor. Ea reactioneaza la situatia pietei, fortei de munca si stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumparare a proprietatilor imobiliare sunt influentate de tipul de finantare, durata de rambustare si rata dobanzii. Piata imobiliara se autoregleaza, dar este afectata direct de reglementari guvernamentale sau locale. Informatiile despre tranzactii similare nu sunt disponibile imediat, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea este influentata de schimbarile in structura sau marimea populatiei.

In cazul dat proprietatile analizate sunt proprietati imobiliare de tip teren intravilan construibil, localizat in zona periferica a municipiului Turda- zona de preponderent de resedinte individuale vechi, zona linistita cu trafic rutier redus, in zona de interes turistic ale orasului- Salina Turda, Baile sarate si Grădina Zoologica Turda.

In municipiul Turda, oras cu un numar de cca. 48000 locuitori (al doilea oras ca marime din judetul Cluj), cea mai mare parte a fortei de munca lucreaza in domeniul industrial, prestari servicii si comercial.

In perioada primilor 8-10 ani de la Revolutie in oras au incetat activitatea (sau a fost redusa drastic) cele mai mari societati care ocupau cca. 70-80% din totalul fortei de munca- CIMENTUL, REFRACTARA, STICLA, ELECTROCERAMICA, TURDEANA s-a ajuns ca nivelul somajului sa fie foarte ridicat, orasul facand toate demersurile pentru a fi incadrat la „zona defavorizata". In acest timp in Cluj- Napoca, la 30 km departare, piata imobiliara a cunoscut o dezvoltare deosebita, pretul proprietatilor- terenuri, aparatmente case, spatii industriale, de depozitare- au ajuns la valori mari orientind investitorii catre zonele suburbane si orasele din vecinatate (Turda, Campia Turzii, Gherla, Dej).

Darea in folosinta a autostrazii Transilvania a avut impact deosebit asupra orientarii investitorilor catre Turda si Campia Turzii, la aceasta data mult mai bine cotate decit celelalte orase din judet (Gherla, Dej, Huedin) dar si un salt deosebit al preturilor proprietatilor imobiliare pina in septembrie- octombrie 2008- declansarea crizei globale si apoi o scadere deosebita in 2009- 2013.

In ultimii ani, in domeniul industrial s-au facut cateva investitii importante de catre agenti economici mari ai orasului (HOLCIM, RIGIPS) iar in utima perioada au inceput sa faca investitii si agentii economici mai mici sau aparitia altor investitori in zona- RIGIPS Romania, PARMUR,, I&C Transilvania Constructii, etc. Numarul investitiilor in constructii a fost in continua crestere mai ales pe principalele artere de circulatie.

Dintre investițiile mari din ultima perioadă se remarcă Centrele logistice ale KAUFLAND, DEDEMAN, PENNY atrași de apropierea nodului de autostrăzi A3 și A10 cu drumurile europene E81 și E 60.

Analiza cererii solvabile

Cererea de terenuri similare- adecvate proprietăților individuale- se caracterizeaza prin cumparatori informati care doresc sa achizitioneze terenuri pentru construirea de case/vile si mai nou pensiuni- numarul redus de spatii de cazare fata de afluxul de turisti datorat SALINEI TURDA (in special pe timpul verii) orienteaza investitorii spre acest tip de proprietati.

Piata Terenurilor in zona imediat apropiata, nu este una foarte activa. Evaluarea terenului, considerat ca fiind liber sau a terenului ca fiind construit, reprezinta un concept economic. Valoarea este creata prin utilitatea sau capacitatea terenului de a satisface nevoile si dorintele investitorilor. De-a lungul anilor, pretul de vanzare al terenurilor a crescut in functie de scopul achizitiei (tipul de cladire ce urmeaza sa fie construita), locatie si parametrii specifici.

Din acest punct de vedere sunt consemnate la Primăria Turda- Compartimentul Urbanism – un nr. de cca. 75 in 2019 și 68 in 2020- Autorizații de construire de case unifamiliale, ușoară scădere pe fondul pandemiei create de COVID-19.

Zona de interes pentru investitori o constitue vecinatati ale nodului de legatura dintre Autostrada Transilvania (A3 si A10- Sebes Turda, respectiv cu E81- iesirea din oras spre Alba Iulia), si Centrul logistic KAUFLAND. Cei care poseda bani se asteapta la scaderea preturilor proprietatilor imobiliare sau la aparitia la vanzare a unor proprietati al caror proprietari sunt in situatii financiare dificile- oportunistii.
Un alt pol de interes pentru investitori este si zona din apropiere SALINA TURDA (DURGAU)- pentru investitii imobiliare de tip hotel/pensiune.

Pentru proprietatea analizata, cererea de proprietati similare este relativ constanta fata de anii anteriori, intrucat potentialii cumparatori fac parte din categoria investitorilor cu posibilități financiare peste medie dar care amana investitia pe fondul cererii reduse de apartamente sau proprietăți rezidențiale individuale.

Analiza ofertei competitive
Oferta pe piata imobiliara reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere intr-o perioada de timp, pe o piata data. Gradul de raritate pentru o anumita proprietate este dat de existenta ofertei pentru acel tip de proprietate la un anumit moment si la un anumit pret.

Segmente reprezentative: oferta de proprietati imobiliare similare celei evaluate este compusa in principal din proprietati apartinand unor persoane fizice.

Pentru proprietatea analizata, oferta este generoasa, sunt ofertate la vanzare un numar mare de proprietati dar cu suprafețe de teren reduse, numarul tranzactiilor reale este redus. Preturile de oferta pentru terenuri similare sunt cuprinse in intervalul 50-75 euro/mp functie de amplasarea in cadrul localitatii, regimul de construire permis, suprafata, de deschidere la artere de circulatie, de asezare fata de drum principal si de utilitatile existente.

Echilibrul pietei
Tinand seama de aspectele prezentate mai sus, se poate concluziona ca piata proprietatilor imobiliare specifice proprietatii analizate este "piata slab activa", **oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere- piata a cumparatorilor**

REZULTATUL CERCETARII: stabilizarea preturilor preturilor in perioada imediat urmatoare

CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Relatiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clar pe pietele imobiliare. Cunoasterea si intelegerea comportamentului pietei sunt esentiale pentru conceptul de cea mai buna utilizare. Cand scopul evaluarii este estimarea valorii de piata, analiza celei mai bune utilizari identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care va fi pusa proprietatea.

Cea mai buna utilizare este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Pentru a fi luata in consideratie, cea mai buna utilizare trebuie sa indeplineasca patru criterii, ea trebuind sa fie legal permisa, fizic posibila, financiar fezabila si maxim profitabila.
Tinand cont de tipul proprietatii imobiliare, de dotarile existente si de amplasarea acesteia si prin marimea suprafetei construibile, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea actuala de **"teren pentru constructii- blocuri de locuințe colective sau proprietăți rezidențiale individuale"**.

Ca alternativa, terenul poate fi pastrat ca investitie. Utilizarea potentiala, si nu utilizarea existenta, determina de obicei pretul care va fi platit pentru teren in cazul in care respectiva utilizare este fezabila din punct de vedere economic.

4.2 EVALUAREA TERENULUI
Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordari in evaluare :
a) abordarea prin piata;
b) abordarea prin venit;
c) abordarea prin cost.

In estimarea valorii unei proprietati imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordari. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata

Suprafata de teren evaluata este de 616 mp, raportul laturilor aprox. 1/2, geometria este poligonală.

Pentru estimarea valorii de piata a parcelei de teren se impune ca valoarea sa fie adecvata si comparabila cu tranzactionarea sau valori de ofertare din zona a unor suprafete construibile, acordind corectii obiective.

Astfel, in analiza se ia o suprafata totala de 616 mp cu mențiunea că suprafața de teren construibil este 616 mp.

Estimarea valorii de piata prin abordarea prin comparatii piata se bazeaza pe faptul ca participantii pe piata recunosc o relatie directa intre valoarea proprietatii de evaluat si valorile altor proprietati similare si competitive tranzactionate sau ofertate recent.

Abordarea se utilizeaza cand exista date comparabile privind tranzactia de bunuri sau asemanatoare cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate.

Abordarea prin piata consta in analiza vanzarilor sau ofertelor recente de bunuri imobiliare similare cu bunul de evaluat si ajustarea preturilor comparabilelor pentru a egala caracteristicile bunurilor mobile de evaluat.

Din analiza pietei specifice a rezultat, ca exista disponibilitatea de tranzactionare a unor bunuri similare pe piata libera. Informatiile au fost obtinute din analiza anunturilor publicate pe diverse site-uri, prezentate in cele ce urmeaza.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor si a vanzatorilor, conditiile de finantare, situatia pietei la momentul vanzarii, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, utilizarea, componente non-imobiliare.

Ajustarile au fost efectuate la preturile comparabilelor, in functie de superioritatea sau inferioritatea acestora fata de proprietatea imobiliara de evaluat. Pretul comparabilelor a fost diminuat pentru caracteristici superioare bunului si majorat pentru caracteristici inferioare subiectului:

pretul comparabilei ± ajustari = valoare

Astfel, preturile de oferta au fost ajustate cu o marja de negociere, iar valorile estimate rezultate in grila datelor de piata au fost ajustate pe baza clementelor de comparatie.

In cazul terenului-subiect, analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea unor oferte din publicatiile care au anunturi imobiliare si de la consultarea unor agentii imobiliare, precum si unele tranzactii cunoscute de evaluator.

In cazul proprietatii analizata am identificat cateva oferte la vanzare in mica publicitate sau la agentii imobiliare din Turda si Cluj- Napoca, agentii care opereaza in zona municipiului Turda. Referintele asupra parcelelor expuse la vanzare sunt sumare, pentru amanunte au fost contactati ofertantii, agentiile imobiliare sunt insa reticente in a da informatii asupra amplasarii exacte a parcelelor de teren.

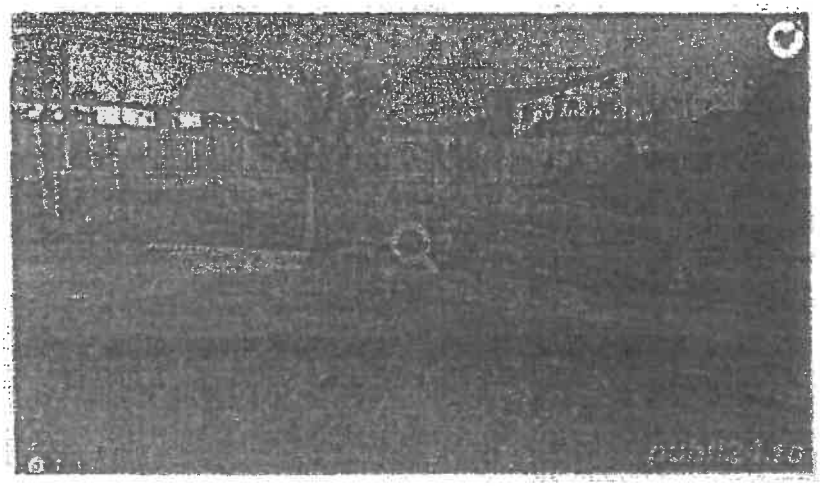
Dintre proprietatile expuse la vanzare:

Comparabila T1 – https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-turda/1f4e964692607560di2h706d637i164g.html

Vand teren turda

Cluj, Turda Vezi pe hartă

24 700 EUR



0751242160

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră! Mai este va

Adaugă la ...

Fa-o ferm

Vizualizări: 2493

Raportează

Andrei Both

Specificatii

Suprafata terenului	**400,0 m²**	**Front stradal**	**26**

Descriere

De vanzare teren in Turda, cartier Poiana, zona foarte buna in intravilan, in suprafata de aprox. 370m.p., front la strada cu asfalt de 26 m., cu canalizare si utilitati. Pret 24.700 Euro, negociabil. Telefon contact nr. .

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Comparabila T2- https://www.imoradar24.ro/anunturi/1000-mp-teren-vanzare-turda-cluj-2500524

75.000 €



Vand teren in cartier Primaverii, Turda
jud. Cluj

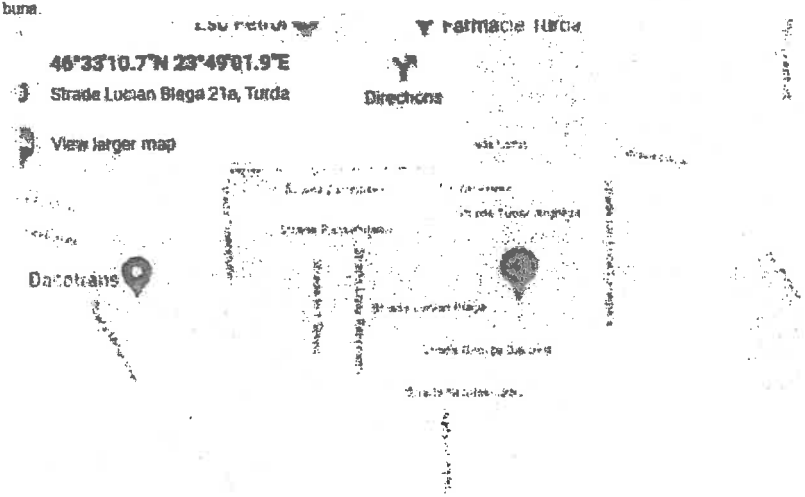
Sesizează o problemă

Detalii

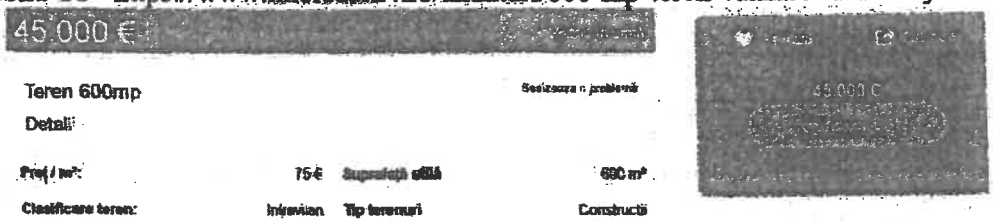
Preț / m²:	75 €	**Deschidere stradala**	20 m
Suprafață utilă	1000 m²	**Clasificare teren:**	Intravilan
Tip terenuri	Construcții		

Descriere

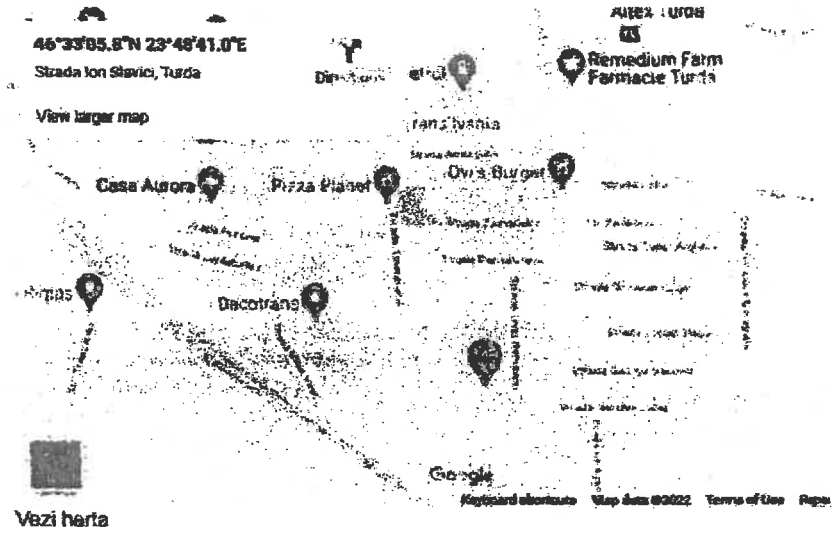
Vand teren pt construcții intravilan cu pomi fructiferi, 1000 mp, intabulat, utilitati la poarta, pozitie foarte buna.



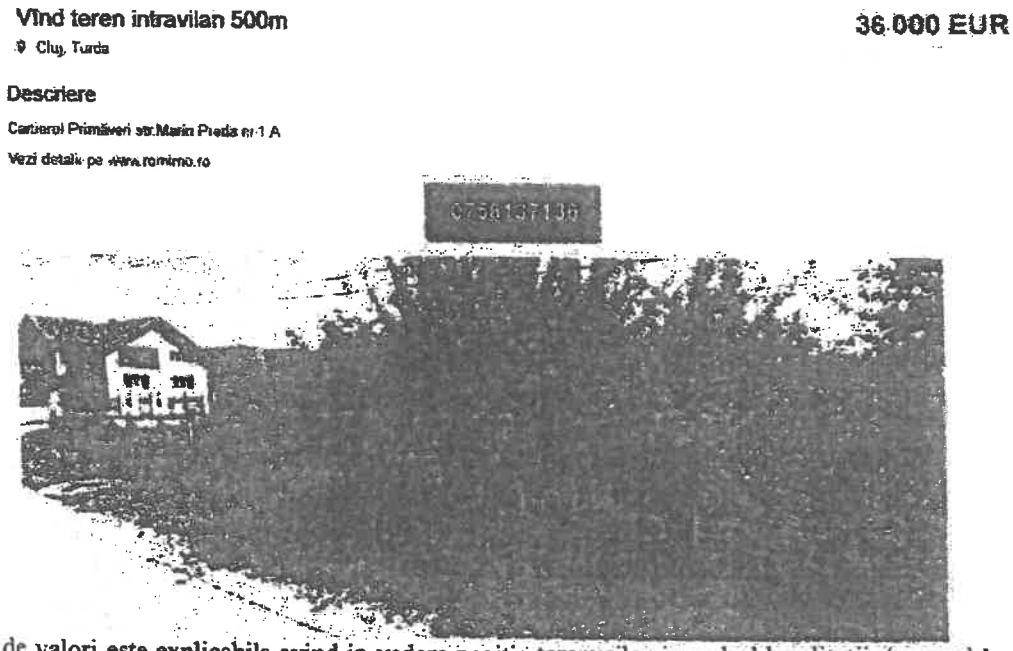
Comparabila T3– https://www.imoradar24.ro/anunturi/600-mp-teren-vanzare-turda-cluj-2433344



Hartă



Comparabila T4 – vezi : https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vind-teren-intravilan-500m/ggg43941i5d27i41d7d499fdg330g16d.html



Plaja larga de valori este explicabila avind in vedere pozitia terenurilor in cadrul localitatii (accesul la utilitati, front la strada, marimea suprafetelor construibile).

Elem.de comparatie	*Propr. de evaluat*	*Comparabila 1*	*Comparabila 2*	*Comparabila 3*	*Comparabila 4*
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustari		**Nu au fost aplicate ajustari**			
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustari		**Nu au fost aplicate ajustari**			
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustari		**Nu au fost aplicate ajustari**			
Conditiile pietei	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022
Ajustari		**Nu au fost aplicate ajustari - in perioada Ian- Iul. 2021 nu au fost modificari semnificative pe piata terenurilor**			
Incadrae teren	intravilan	intravilan			
Ajustari		**nu au fost aplicate ajustari**			
Suprafata	616	400	1,000	600	500
		ajustari negative la T1 și T4, pozitivă la T2 - suprafețele mici sunt mai ușor vandabile			
Ajustari		-10%	10%	0%	-5%
Vecinatati	blocuri, spatii comerc	case, vile,	case/vile	case, vile,	case, vile,
		In zona cele mai bine cotate sunt zonele cu case/vile			
Localizare	str. Tineretului	str. Poiana	str. L.Blaga	str. L. Rebreanu	str. Marin Preda
		str. Poiana mai departe de zona centrală a cart. MICRO, T2, T3 și T4 in cart. Primăverii- in apropiere			
Ajustari		10%	5%	5%	5%
Dotare cu utilități	en el., apa, canalizare, gaze-	la front	la front	la front	la front
Ajustari		**ajustări pozitive față de terenurile care au rețele de utilități la front- estimate la costurile cu branșamente**			
		5%	5%	5%	5%
Raportul laturilor	aprox.1/2	26 ml,1/1.7	20 ml, 1/2.5	16 ml, 1/2.3	14 ml, 1/2.5
		-10%	-10%	0%	0%
Raportul laturilor	favorabil- raportul laturilor adecvat pentru construire- ajustare negativă față de comparabila T1 și T2 - front mare la stradă				
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustari		**Nu au fost aplicate ajustari**			

In baza ipotezelor prezentate anterior s-a intocmit **Anexa 3**, valoarea estimata prin comparatii de piata este in opinia mea valoarea ajustata a **Comparabilei T3** la care ponderea ajustarilor brute in valoarea totala este cea mai mica, la pretul unitar de **56.7 EUR/mp.**

Terenurile ofertate la vanzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicit valoarea determinata este cu TVA inclus. Valoarea unitara fara TVA este 47.65 EUR/mp.

Valoarea parcelei de teren in surpafata de 616 mp devine:

Parcela cu S= 616 mp - V= 29.350 EUR, adica cca. 145.140 Lei (rotunjit)

4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei

Extractia este o varianta a tehnicii proportiei (alocarii), in care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati construite, prin deducerea valorii contributiei constructiei, estimata prin metoda costului de inlocuire net. Valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului. Acest raport este, in general, mai sigur atunci cand proprietatea subiect include constructii relativ noi. Pentru constructii mai vechi, raportul dintre valoarea terenului si valoarea totala va creste. Metoda se aplica doar atunci cand nu se gasesc decat putine informatii despre vanzari sau oferte care sa indeplineasca cerintele de comparabile, sau cand indicatiile de valoare obtinute prin comparatia directa au nevoie de confirmare prin alte tehnici,

Avand in vedere ca sunt suficiente informatii de piata privitor la tranzactionarea si ofertarea de parcele comparabile in zona analizata, in opinia mea, valoarea relevanta pentru proprietatea de evaluat este prin Comparatii de piata.

4.3 RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

Abordarea prin comparatii de piata:

- **Parcela cu S= 616 mp - V= 29.350 EUR, adica cca. 145.140 Lei (rotunjit)**

Nu se aplica alta metoda conform GEV 630 art 37 şi 104.

IN URMA EVALUARII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMATIILOR APLICABILE SI A FACTORILOR RELEVANTI, OPINIA MEA ESTE CA VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE DESCRISE ESTE VALOAREA DETERMINATA PRIN Abordarea prin comparatii de piata:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	**V= 29.350 EUR, adica cca. 145.140 Lei**
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	**Abordarea prin Comparatii de piata**
*Valoarea de piata nu include valoarea TVA	

Evaluator: SC I R F Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2022, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr.13325
Expert evaluator–proprietati imobiliare, intreprinderi,bunuri mobile





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

ANCPI

Nr. cerere 308
Ziua 06
Luna 01
Anul 2021
Cod verificare
100091257889

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 64095 Turda

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turda, Str Tineretului, Nr. 26A, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64095	616	Teren neimprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 64095-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12910 / 02/05/2019		
Act Administrativ nr. 14, din 31/01/2014 emis de CONSILIUL LOCAL TURDA;		
B1	Se înființează cartea funciară nr. 64095 UAT Turda identificat în regim de carte funciară , conf art. 87 alin 6 din Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu imobil înscris în cartea funciară nr. 53235, 53236, 53237 Turda	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **MUNICIPIUL TURDA**, CIF:4378930, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

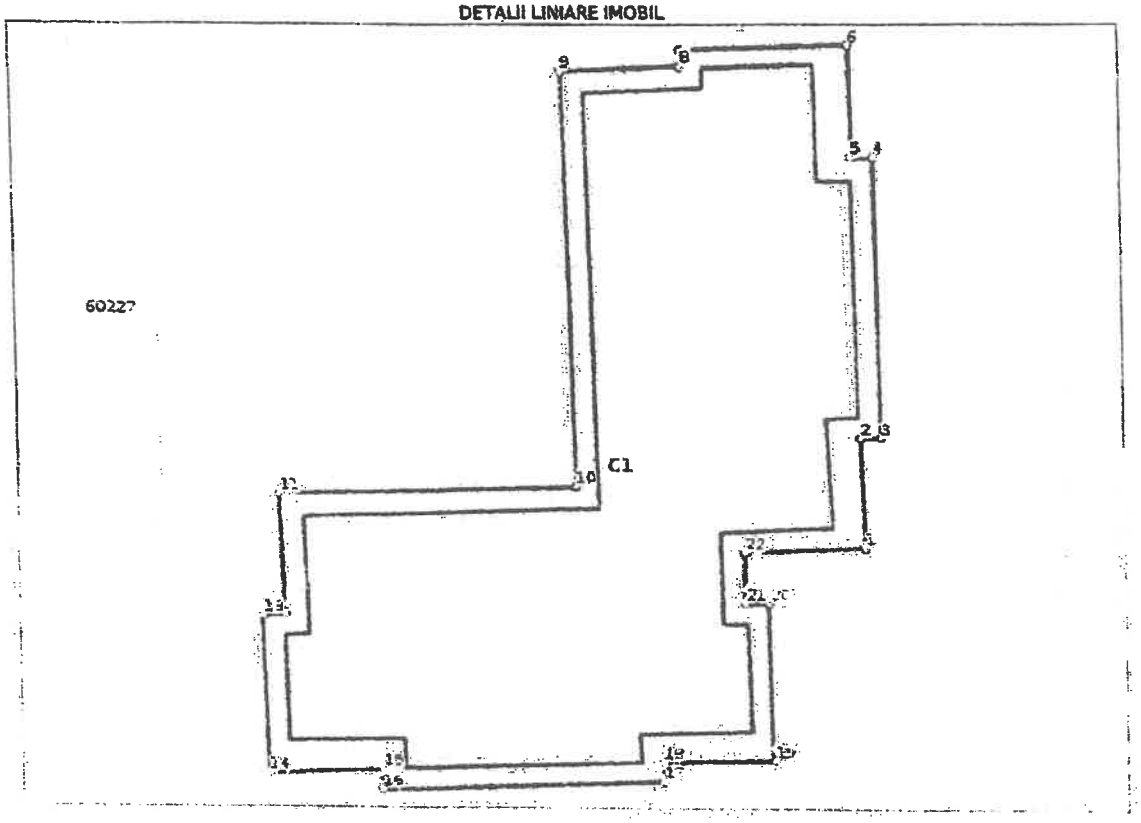
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
64095	616	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	616	-			

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (= (m)
1	2	5.139
3	4	13.139
5	6	5.103
7	8	0.76
9	10	19.298
11	12	5.688

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (= (m)
2	3	0.985
4	5	0.99
6	7	7.776
8	9	5.724
10	11	13.848
12	13	1.073

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
13	14	7.675
15	16	1.0
17	18	0.999
19	20	7.662
21	22	2.374

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
14	15	5.236
16	17	13.287
18	19	5.199
20	21	1.139
22	1	5.64

**** 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.**

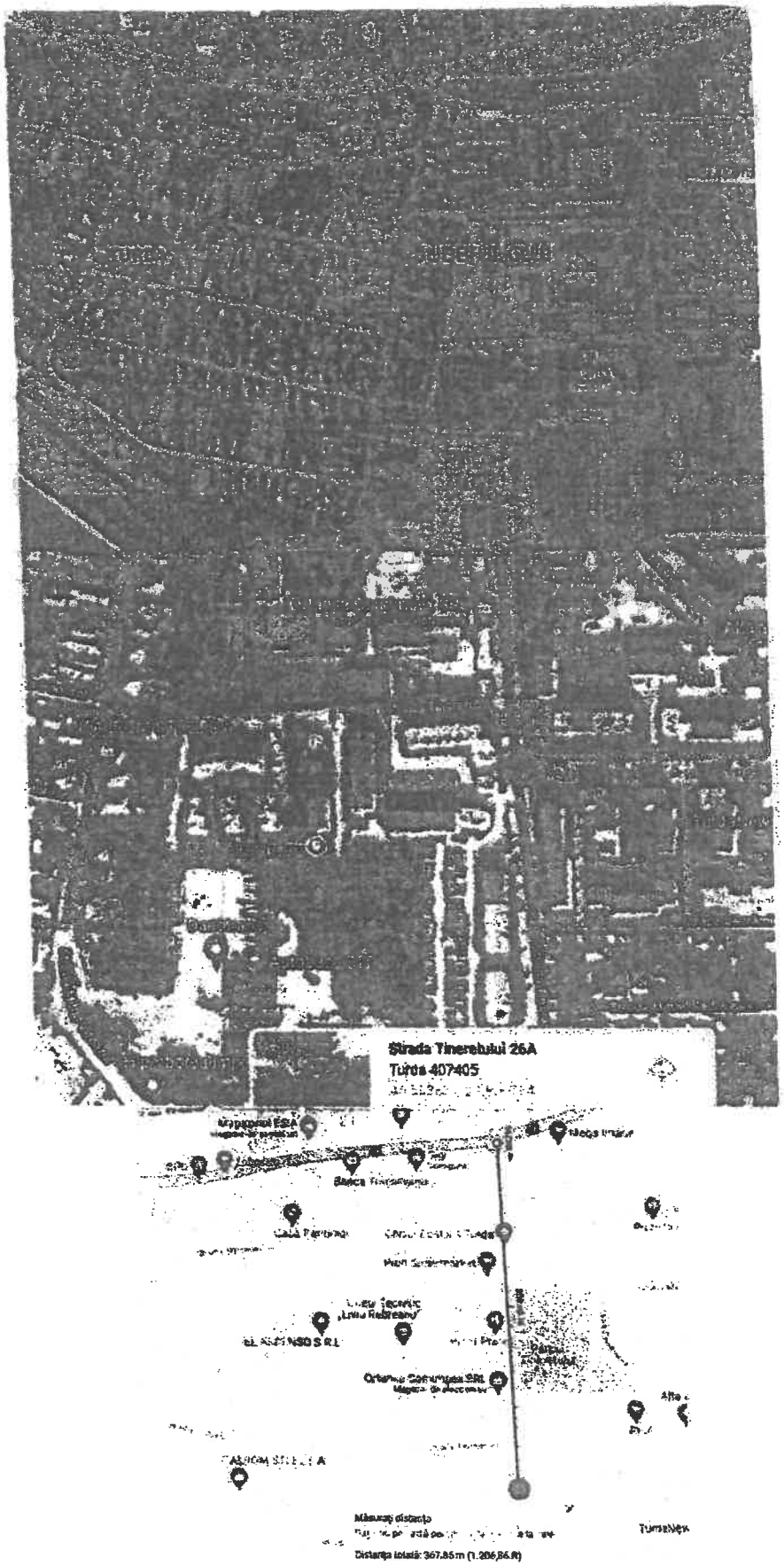
Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluționării,
06-01-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
DANA NELI SALAGIAN
(parafă și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)

ANEXA nr.2


Strada Tineretului 26A
Turda 407405
Măsurați distanța
Distanța totală: 367,85 m (1.206,86 ft)

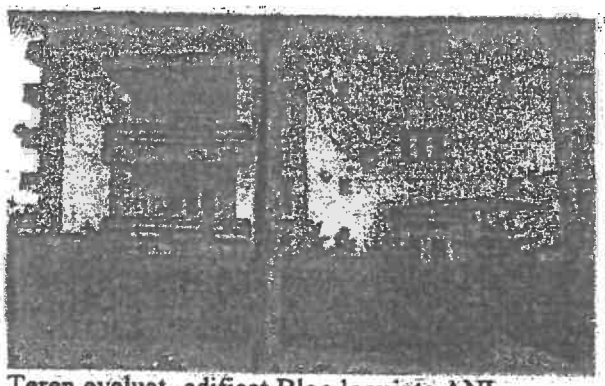
ANEXA nr. 3

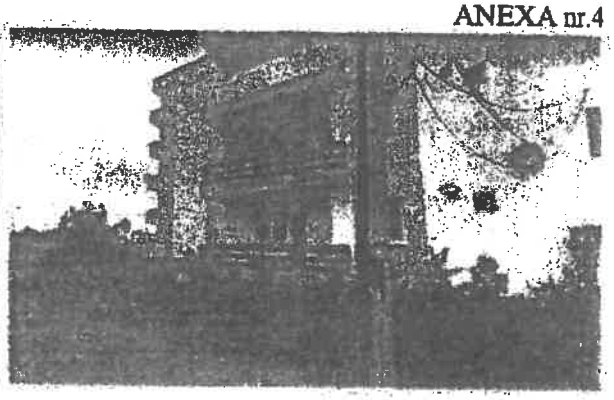
Teren intrav. Turda, str. Tineretului, nr. 26A,		28.01.2022	1 Eur =		4.9453 lei
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	COMPARABILE			
		T1	T2	T3	T4
Suprafata (mp)	616	400	1,000	600	500
Valoare oferta - cu TVA		24,700	75,000	45,000	36,000
Valoare oferta (euro/mp)- cu TVA		62	75	75	72
Informatii disponibile la data eval.		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare marja negociere %		-20%	-20%	-20%	-20%
Ajustare (Euro)		-12	-15	-15	-14
PRET (EURO/mp)		**49.40**	**60.00**	**60.00**	**57.60**
Elemente de comparatie specifice tranzactiei					
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		**49.4**	**60.00**	**60.00**	**57.60**
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		**49.40**	**60.00**	**60.00**	**57.60**
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		**49.40**	**60.00**	**60.00**	**57.60**
Conditiile pietei	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0.0	0	0	0.0
PRET CORECTAT (EURO/mp)		**49.40**	**60.00**	**60.00**	**57.60**
Elemente de comparatie specifice proprietatii					
Localizare	str. Tineretului	str. Poiana	str. L.Blaga	str. L. Rebreanu	str. Marin Preda
Ajustare %		10%	5%	5%	5%
Ajustare (Euro)		4.9	3	3	2.9
PRET CORECTAT (EURO/mp)		**54.3**	**63.0**	**63.0**	**60.5**
Acces la proprietate	asfaltat, direct	direct, asfalt	direct, pietris, plat	direct, asfalt	direct, pietris, plat
Ajustare %		0%	5%	0%	5%
Ajustare (Euro)		0.0	3.0	0.0	2.9
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		**54.3**	**66.0**	**63.00**	**63.4**
Echiparea tehnico - edilitara a zonei	en el., apa, canalizare, gaze-	la front	la front	la front	la front
Ajustare %		5%	5%	5%	5%
Ajustare (Euro)		2	3.0	3.0	3
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		**56.8**	**69.0**	**63**	**66.2**
Vecinatati	blocuri locuinte, spatii com.	case, vile,	case/vile	case, vile,	case, vile,
Ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (Euro)		2.7	-6.6	-6.3	-6.3
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		**59.5**	**62.4**	**56.70**	**59.9**

Facilitati / impedimente	forma poligonală, plat	forma dreptungh., plat	forma dreptungh., plat	forma dreptungh., plat	forma dreptungh., plat
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0.0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		59.5	62.4	56.7	59.9
Suprafata (mp)	616.00	400	1,000	600	500
Ajustare %		-10.0%	10.0%	0.0%	-5.0%
Ajustare (Euro)		-6.0	6.2	0.0	-3.0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		53.6	68.6	56.7	56.9
raport laturi	aprox.1/2	26 ml, 1/1.7	20 ml, 1/2.5	16 ml, 1/2.3	14 ml, 1/2.5
Ajustare %		-10%	-10%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0.0	-6.0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		53.6	62.6		56.9
Ajustare totala bruta absoluta - EURO		28.4	42.8		32.4
Ajustare totala bruta absoluta - %		57.55%	71.40%		56.20%
Numar ajustari		5	5		5
Valoare estimata - euro/mp					
Valoare estimata - lei/mp					
Valoare totala teren - eur- cu TVA					
Valoare totala teren - eur- fără TVA					
Valoare - lei- fără TVA					

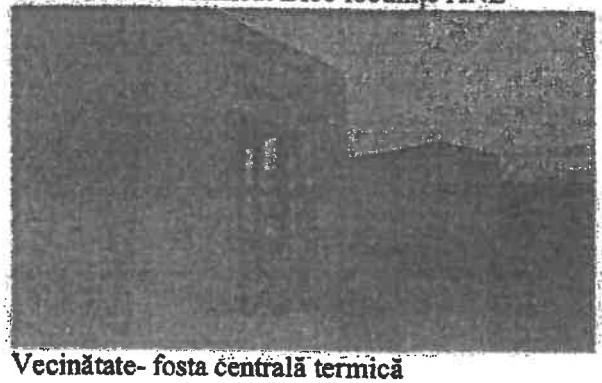
CONCLUZIE: Comparabila 3 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (%) si sustine valoarea terenului de evaluat pe aceasta cale.

ANEXA nr.4

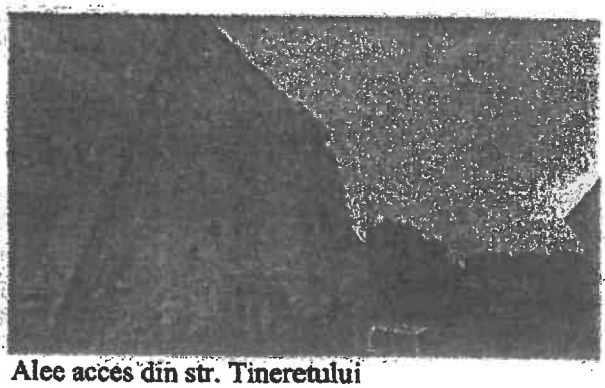




Teren evaluat- edificat Bloc locuințe ANL



Vecinătate- fosta centrală termică



Alee acces din str. Tineretului