

HOTĂRÂREA NR. 160

din data de 28.07.2022

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

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în ședința ordinară din data de 28.07.2022;

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

Având în vedere *raportul de specialitate* al Serviciului Evidența Patrimoniului nr. 20.694/18.07.2022, precum și *avizul* favorabil al comisiilor de specialitate nr. 1 – pentru *buget-finanțe, prognoze economice, investiții* și nr. 3 – pentru *urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului, investiții*, ale Consiliului Local al Municipiului Turda;

Având în vedere cererea dnei. Soporan Mihaela Corina, înregistrată sub nr. 17890/20.06.2021;

Văzând Procesul verbal nr. 20685/18.07.2022 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 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, 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 funcționare al Consiliului Local al municipiului Turda,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă vânzarea către dl. Soporan Cosmin-Alin și soția Soporan Mihaela-Corina, a imobilului apartament înscris în CF 64095-C1-U26, în calitate de chiriași, având Contractul de închiriere nr. 2365/02.03.2022, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 26, situat la etajul 1, scara B, având suprafața utilă de 51,51 mp, având cote părți comune 2,80/100 și având suprafață construită de 68,95 mp, compus din 2 camere, bucătărie, cămară, baie, hol și debara, precum și a cotei părți teren 17,30/616 înscris în CF 64095.

Art. 2. 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 75.084,37 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 70.233,73 și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei.

Art. 3. Prețul de vânzare al cotelor părți de teren aferente apartamentului 26 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 către 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)
- 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.

Art. 4. Prețul de vânzare și modalitatea de achitare a acestuia se vor concretiza prin contractul de vânzare-cumpărare.

Art. 5. 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.

Art. 6. Facturarea, încasarea și urmărirea achitării contravalorii prețului prevăzut în contractul de vânzare-cumpărare se face de către Direcția Economică din cadrul Primăriei municipiului Turda.

Art. 7. 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 și cele privind intabularea terenului vor fi suportate de cumpărător.

Art. 8. Se împuternicește Primarul Municipiului Turda să semneze contractul de vânzare-cumpărare.

Art. 9. 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.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ

Sârbu Paul Marius

VOTURI: pentru 19
împotrivă -
abțineri -

Numărul total al consilierilor în funcție este 21.

Numărul consilierilor participanți la vot este 19.



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL**

al municipiului TURDA,
Jr. Mărginean Elena Mihaela

Serviciul Evidență Patrimoniu

Nr. 20.694/18.07.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie:

- **vânzarea către dl. Soporan Cosmin-Alin și soția Soporan Mihaela-Corina, a imobilului apartament înscris în CF 64095-C1-U26, în calitate de chiriași, având Contractul de închiriere nr. nr. 2365/02.03.2022, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 26, situat la etajul 1, scara B, având suprafața utilă de 51,51 mp, având cote părți comune 2,80/100 și având suprafață construită de 68,95 mp, compus din 2 camere, bucătărie, cămară, baie, hol și debara, precum și a cotei părți teren 17,30/616 înscris în CF 64095. Prețul de vânzare al imobilului apartament și cota de teren aferentă, stabilit de Comisia de verificare a îndeplinirii condițiilor de vânzare și de stabilire a prețului de vânzare a locuințelor de tip ANL este de 75.084,37 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 70.233,73 și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei.**

Prețul de vânzare al cotelor părți de teren aferente apartamentului 26 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 către S.C. IRF CONSULTING, parte integrantă 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)
- 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 dnei Soporan Mihaela-Corina, înregistrată sub nr. 17.890/20.06.2021 s-a solicitat cumpărarea acestuia,

Având în vedere dispoziția Primarului 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. 20.685/18.07.2022, 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 întreprinde următoarele:
- Deoarece UAT Turda a încasat prin chirii cuantumul reprezentând recuperarea investiției de la data de 01.03.2017, ne vom raporta de la acesta data,
- Se vor lua sumele aferente reprezentând "Recuperare investiții 60 de ani" evidenciate în fișele de calcul, parte componentă a fiecărui contract și se va divide la 12 luni, obținându-se suma de recuperat lunară, care va pondera (conform aceluși fiș de calcul) cu procentul privind localitatea, suma care apoi se ponderează cu procentul după an de recepție, urmând ca suma rezultată să fie ponderată cu coeficientul după venit.
- În conformitate cu site-ul Institutului Național de statistică <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 fișa de calcul) pentru perioada cuprinsă între August 2003 – Iunie 2022 este de 249,80.
- Numărul de luni amortizate de la data punerii în funcțiune până la data vânzării, respectiv din luna Septembrie 2003 până în Iulie 2022 este de 227 luni.

Terenul aferent construcției, înscris în CF 64095 Turda, în suprafață de 616 mp, proprietar Municipiul Turda – domeniul privat, a făcut obiectul unei evaluări. 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 părți de teren aferente fiecărui apartament.

Conform fișelor de calcul individuale, care reprezintă anexa la Procesul Verbal 20.685/18.07.2022, s-a stabilit valoarea finală de vânzare a locuințelor și a cotelor părți de teren:

- Soporan Mihaela-Corina – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 75.084,37 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 70.233,73 lei și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei (anexa 1);

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

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 și aprobat de către Consiliul Local. Toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, precum și cele aferente intabulării dreptului de proprietate asupra 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 dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre anexat.

Șef S.E.P.,
Cismaș Dan

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be the name 'Cismaș Dan'.

REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie:

- **vânzarea către dl. Soporan Cosmin-Alin și soția Soporan Mihaela-Corina, a imobilului apartament înscris în CF 64095-C1-U26, în calitate de chiriași, având Contractul de închiriere nr. nr. 2365/02.03.2022, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 26, situat la etajul 1, scara B, având suprafața utilă de 51,51 mp, având cote părți comune 2,80/100 și având suprafață construită de 68,95 mp, compus din 2 camere, bucătărie, cămară, baie, hol și debara, precum și a cotei părți teren 17,30/616 înscris în CF 64095. Prețul de vânzare al imobilului apartament și cota de teren aferentă, stabilit de Comisia de verificare a îndeplinirii condițiilor de vânzare și de stabilire a prețului de vânzare a locuințelor de tip ANL este de 75.084,37 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 70.233,73 și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei.**

Prețul de vânzare al cotelor părți de teren aferente apartamentului 26 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 către S.C. IRF CONSULTING, parte integrantă 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)
- 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 dnei Soporan Mihaela-Corina, înregistrată sub nr. 17.890/20.06.2021 s-a solicitat cumpărarea acestuia,

Având în vedere dispoziția Primarului 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. 20.685/18.07.2022, 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 întreprinde următoarele:
- Deoarece UAT Turda a încasat prin chirii cuantumul reprezentând recuperarea investiției de la data de 01.03.2017, ne vom raporta de la acesta data,
- Se vor lua sumele aferente reprezentând "Recuperare investiții 60 de ani" evidenciate în fișele de calcul, parte componentă a fiecărui contract și se va divide la 12 luni, obținându-se suma de recuperat lunară, care va pondera (conform aceluși fiș de calcul) cu procentul privind localitatea, suma care apoi se ponderează cu procentul după an de recepție, urmând ca suma rezultată să fie ponderată cu coeficientul după venit.
- În conformitate cu site-ul Institutului Național de statistică <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 fișa de calcul) pentru perioada cuprinsă între August 2003 – Iunie 2022 este de 249,80.
- Numărul de luni amortizate de la data punerii în funcțiune până la data vânzării, respectiv din luna Septembrie 2003 până în Iulie 2022 este de 227 luni.

Terenul aferent construcției, înscris în CF 64095 Turda, în suprafață de 616 mp, proprietar Municipiul Turda – domeniul privat, a făcut obiectul unei evaluări. 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 părți de teren aferente fiecărui apartament.

Conform fișelor de calcul individuale, care reprezintă anexe la Procesul Verbal 20.685/18.07.2022, s-a stabilit valoarea finală de vânzare a locuințelor și a cotelor părți de teren:

- Soporan Mihaela-Corina – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 75.084,37 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 70.233,73 lei și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei (anexa 1);

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

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 și aprobat de către Consiliul Local. Toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, precum și cele aferente intabulării dreptului de proprietate asupra 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 dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre anexat.

PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA,

CRISTIAN OCTAVIAN MATEI

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized cursive letters, positioned below the printed name.

PROCES VERBAL NR. 20.685/18.07.2022

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 constatat ca toti membrii acesteia sunt prezenti.

S-au verificat daca cererea de cumparare inregistrata in luna Iunie 2022 este insotita de toate documentele prevazute de lege si de regulamentul de vanzare si daca indeplineste toate conditiile. S-au constatat urmatoarele:

- Cererea dnei Soporan Mihaela Corina, inregistrata sub nr. 17890/20.06.2022 indeplineste toate conditiile de vanzare;

Totodata, s-a luat in discutie faptul ca UAT Turda nu a virat catre ANL sumele aferente din chirii incasate de la chiriarii blocului situat in Turda, str. Tineretului 26A. S-a calculat suma care trebuie virată către 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 proprietarii de locuinte 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 calcului 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.

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 apartamentului care a indeplinit toate conditiile de legalitate, astfel:

- Valoarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției și (care trebuie) virate la A.N.L. (Vila) se vor întreprinde 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" evidentiata 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 procentul 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 perioada cuprinsa intre August 2003 – Iunie 2022 este de 249,80.
 - Numărul de luni amortizate de la data punerii în funcțiune până la data vânzării, respectiv din luna Septembrie 2003 pana in Iulie 2022 este de 227 luni.

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

- Soporan Mihaela Corina – preț vânzare locuință și cotă parte teren –75.084,37 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 70.233,73 lei și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei (anexa 1);

Comisie:

Presedinte

Dan Cismas

Membri

Liliana Vonica

Marin Fantana

Sorina Munteanu

Florica Chirila

PROCES VERBAL NR. 20.685/18.07.2022

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 cererea de cumparare inregistrata in luna Iunie 2022 este insotita de toate documentele prevazute de lege si de regulamentul de vanzare si daca indeplineste toate conditiile. S-au constat urmatoarele:

- Cererea dnei Soporan Mihaela Corina, inregistrata sub nr. 17890/20.06.2022 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 chirasii blocului situat in Turda, str. Tineretului 26A. S-a calculat 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 proprietarii de locuinte 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 calcului 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.

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 apartamentului care a indeplinit toate conditiile de legalitate, astfel:

- Valoarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției și (care trebuie) virate la A.N.L. (Vila) se vor întreprinde 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" evidentiata 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 procentul 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 perioada cuprinsa intre August 2003 – Iunie 2022 este de 249,80.
 - Numărul de luni amortizate de la data punerii în funcțiune până la data vânzării, respectiv din luna Septembrie 2003 pana in Iulie 2022 este de 227 luni.

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

- Soporan Mihaela Corina – preț vânzare locuință și cotă parte teren –75.084,37 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 70.233,73 lei și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei (anexa 1);

Comisie:

Presedinte

Dan Cismas

Membri

Liliana Vonica

Marin Fantana

Sorina Munteanu

Florica Chirila

	Tineretului nr. 26A, ap. 26	Anexa 1
FISA CALCUL VANZARE PENTRU:	Soporan Mihaela Corina	
LUNA CALCUL:		iulie 2022
Nr.crt.	Descriere	Valoare (lei, inclusiv TV)
1	Data recepție imobil (lună, an)	11.08.2003
2	Valoare de investiție imobil (Vii)	1.866.000,63
3	Suprafața construită desfășurată imobil (Scdi) (mp)	2.454,00
4	Suprafața construită desfășurată locuință (Scdl) (mp)	68,95
5	Valoare de investiție locuință $Vil=(Vii/Scdi)*Scdl$ ($5=(2/3)*4$)	52.428,99
6	Amortizarea lunară calculată în conformitate cu prevederile art.14 din Normele metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr. 3.471/2008, cu completările ulterioare ($6=5/600$ luni)	87,38
7	Numărul de luni amortizate de la data punerii în funcțiune până la data vânzării	227,00
8	Amortizarea totală de la data recepției până la data vânzării ($8=6*7$) (A)	19.835,63
9	Valoarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției și virate la A.N.L. (Vila)	1.662,68
10	Valoarea de investiție locuință diminuată cu valoarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției și virate la A.N.L. (Vila) și cu amortizarea totală (A): $Vild=Vil-Vila-A$ ($10=5-9-8$)	30.930,68
11	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)	249,80
12	Valoare de investiție actualizată cu rata inflației $V1 = Vild * Ri / 100$ ($12=10*11/100$)	77.264,83

	Valoare de investiție ponderată cu coef. Cp prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d¹) din Legea nr. 152/1998, respectiv 0,90	
13	$V2=V1*0,90$ (13=12*0,90)	69.538,35
	Comision (C) de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d ¹ din Legea nr. 152/1998 $C=V2*1\%$	
14	(14=13*1%)	695,38
15	Valoarea de vânzare locuință	70.233,73
16	Valoare teren Tineretului 26A - CF 64095 Turda - 616 mp - evaluare IRF Consulting	145140
17	TVA 19%	172.716,60
18	Pret/mp	280,38
19	Cota parte teren mp	17,30
20	Preț de vânzare cota parte teren lei (TVA inclus)	4.850,64
21	Total de plată în cazul plății integrale a locuinței (21=15+20)	75.084,37

Notă: Celulele colorate cu gri conțin formule. Nu se editeaza!!!

**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 18-7-2022, 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 - Iunie	2003 - August	249,80	203,92	294,36	257,08

© 1998-2018 Institutul Național de Statistică

Proiect finanțat de
Uniunea Europeană

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.

Domeniul: Piața forței de muncă

CÂȘTIGUL SALARIAL MEDIU BRUT*) PE ECONOMIE ÎN LUNA MAI 2022 A FOST 6358 LEI ȘI CEL NET 3928 LEI

- În luna mai 2022, câștigul salarial mediu brut a fost 6358 lei, cu 85 lei (-1,3%) mai mic decât în luna aprilie 2022.
- Câștigul salarial mediu net a fost 3928 lei, în scădere față de luna precedentă cu 39 lei (-1,0%).
- Valorile cele mai mari ale câștigului salarial mediu net s-au înregistrat în activități de servicii în tehnologia informației (inclusiv activități de servicii informatice) (9178 lei), iar cele mai mici în hoteluri și restaurante (2120 lei).

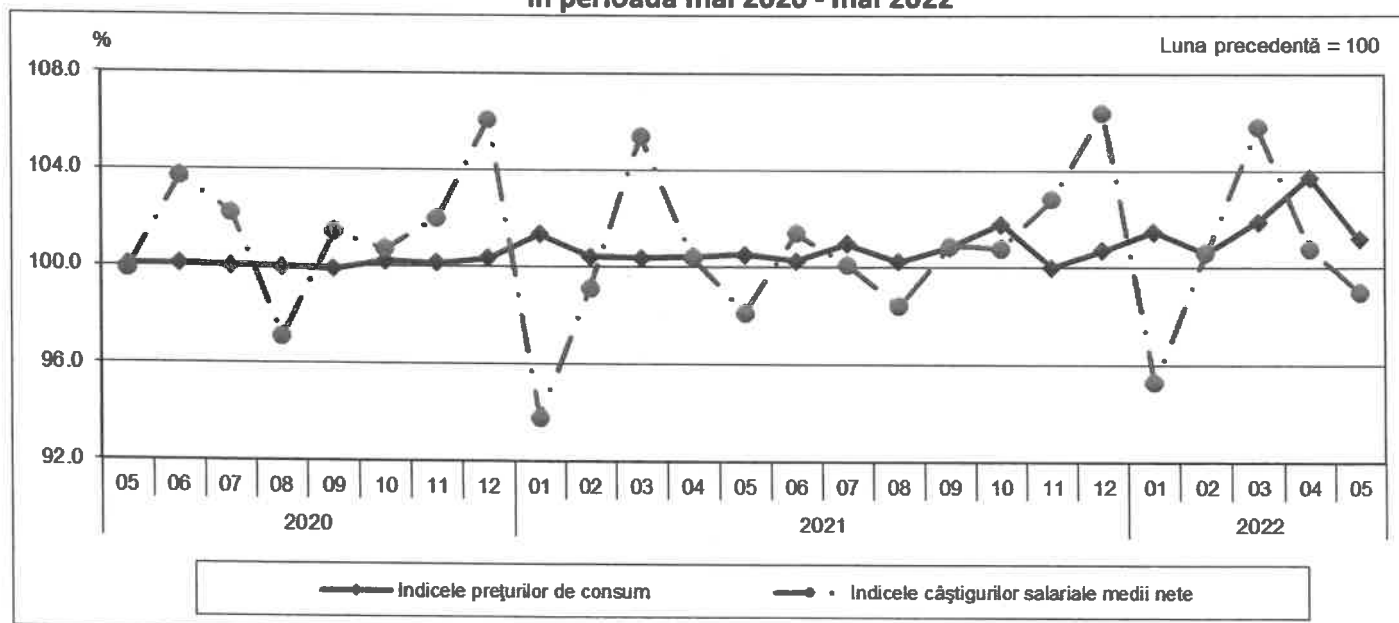
Mai 2022 comparativ cu Mai 2021

- Comparativ cu luna mai a anului precedent, câștigul salarial mediu net a crescut cu 12,5%**).

Câștigul salarial în raport cu evoluția prețurilor de consum

- Indicele câștigului salarial real¹ a fost 98,3% în luna mai 2022 față de luna mai 2021.
- Indicele câștigului salarial real a fost 97,8% în luna mai 2022 față de luna aprilie 2022.
- Față de luna octombrie 1990, indicele câștigului salarial real a fost 222,6%, cu 4,9 puncte procentuale mai mic decât cel înregistrat în luna aprilie 2022.

Evoluția indicilor prețurilor de consum și a indicilor câștigurilor salariale medii nete, în perioada mai 2020 - mai 2022



Datele graficului (xls)

În cursul anului se înregistrează fluctuații ale câștigului salarial determinate, în principal, de acordarea premiilor anuale și a primelor de sărbători (decembrie, martie/aprilie). Acestea influențează creșterile sau scăderile în funcție de perioada în care sunt acordate, conducând, în cele din urmă, la estomparea fluctuațiilor câștigului salarial lunar la nivelul întregului an.

Evoluția câștigului salarial real depinde, atât de fluctuațiile câștigului salarial mediu net, cât și de rata inflației.

*) Vezi Precizările metodologice de la punctul 4. Concepte și definiții

**) Evoluția câștigului salarial mediu net pentru perioada mai 2021 – mai 2022 este prezentată în Anexă

¹ Calculat ca raport între indicele câștigului salarial mediu net și indicele prețurilor de consum

Mai 2022 comparativ cu Aprilie 2022

În luna mai 2022, în majoritatea activităților din sectorul economic², nivelul câștigului salarial mediu net a scăzut ca urmare a acordării în lunile precedente de prime ocazionale, drepturi în natură și ajutoare bănești, sume din profitul net și din alte fonduri. De asemenea, scăderile câștigului salarial mediu net au fost cauzate de nerealizările de producție ori încasările mai mici (funcție de contracte/proiecte), precum și de angajările de personal cu câștiguri salariale mai mici față de medie, din unele activități economice.

Cele mai semnificative scăderi ale câștigului salarial mediu net la nivel de secțiuni/diviziuni CAEN Rev.2 s-au înregistrat după cum urmează:

- cu 19,2% în extracția cărbunelui superior și inferior, cu 17,8% în activități de asigurări, reasigurări și ale fondurilor de pensii (cu excepția celor din sistemul public de asigurări sociale), respectiv cu 15,3% în fabricarea produselor de cocserie și a produselor obținute din prelucrarea țițeiului;
- între 6,5% și 11,0% în telecomunicații, intermediari financiare (cu excepția activităților de asigurări și ale fondurilor de pensii), producția și furnizarea de energie electrică și termică, gaze, apă caldă și aer condiționat, fabricarea autovehiculelor de transport rutier, a remorcilor și semiremorcilor, fabricarea altor produse din minerale nemetalice, activități auxiliare pentru intermediari financiare, activități de asigurare și fonduri de pensii;
- între 3,0% și 6,0% în activități de servicii în tehnologia informației (inclusiv activități de servicii informatice), activități de servicii anexe extracției, fabricarea produselor din cauciuc și mase plastice, transporturi pe apă, industria metalurgică, alte activități extractive, fabricarea băuturilor, activități de poștă și de curier, tranzacții imobiliare, industria construcțiilor metalice și a produselor din metal (exclusiv mașini, utilaje și instalații), activități de editare.

Creșterile câștigului salarial mediu net față de luna aprilie 2022 au fost determinate de acordarea de premii ocazionale (prime anuale, de vacanță ori pentru performanțe deosebite, al 13-lea salariu), drepturi în natură și ajutoare bănești, sume din profitul net și din alte fonduri (inclusiv bilete de valoare). De asemenea, creșterile câștigului salarial mediu net s-au datorat realizărilor de producție ori încasărilor mai mari (funcție de contracte/proiecte).

Cele mai semnificative creșteri ale câștigului salarial mediu net la nivel de secțiuni/diviziuni CAEN Rev.2 s-au înregistrat după cum urmează:

- cu 26,6% în fabricarea produselor din tutun, respectiv cu 15,4% în extracția petrolului brut și a gazelor naturale;
- între 2,0% și 5,0% în tăbăcirea și finisarea pieilor (inclusiv fabricarea articolelor de voiaj și marochinărie, harnașamentelor și încălțăminte; prepararea și vopsirea blănurilor), fabricarea calculatoarelor și a produselor electronice și optice, transporturi terestre și transporturi prin conducte, fabricarea produselor farmaceutice de bază și a preparatelor farmaceutice, fabricarea substanțelor și a produselor chimice, alte activități industriale n.c.a., transporturi aeriene.

În sectorul bugetar³ s-au înregistrat creșteri ale câștigului salarial mediu net comparativ cu luna precedentă, în principal ca urmare a acordării biletelor de valoare (tichete de vacanță), în învățământ (+11,6%), respectiv în administrația publică (+3,1%). În sănătate și asistență socială, câștigul salarial mediu net a scăzut ușor comparativ cu luna precedentă (-1,0%).

Informații suplimentare:

***) Câștigul salarial mediu brut lunar se determină prin raportarea sumelor brute plătite din fondul de salarii, din profitul net și alte fonduri (exclusiv sumele compensatorii, sumele plătite retroactiv ca urmare a câștigării în instanță a drepturilor bănești aferente anilor anteriori) la numărul mediu al salariaților.**

Pentru interpretarea corectă a indicatorilor, vă rugăm să consultați Precizările Metodologice atașate comunicatului pe homepage.

Câștigurile salariale medii lunare brute și nete sunt prezentate în Anexă. Informații suplimentare se pot obține:

- accesând baza de date on-line TEMPO (începând cu data de 13 iulie 2022):

<http://statistici.insse.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table>

- din publicația *Buletinul Statistic Lunar nr. 5/2022*: <https://insse.ro/cms/ro/publicatii-statistice-in-format-electronic>

Următorul comunicat de presă referitor la câștigul salarial mediu lunar va apărea la data de 11 august 2022.

Arhiva comunicatelor de presă <http://www.insse.ro/cms/ro/comunicate-de-presa-view>

Direcția de Comunicare: e-mail: birou presa@insse.ro

Tel: +4021 3181869

² Exclusiv activitățile de administrație publică, învățământ, sănătate și asistență socială

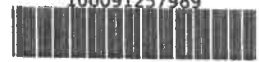
³ Vezi Precizările metodologice de la punctul 3 referitoare la „sectorul bugetar”

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 64095-C1-U26 Turda

Nr. cerere **308**
Ziua **06**
Luna **01**
Anul **2021**

Cod verificare
100091257989



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Turda, Str Tineretului, Nr. 26A, Sc. B, Et. 1, Ap. 26, Jud. Cluj

Părți comune: PARTI COMUNE INDIVIZE ce constau în folosința terenului, fundațiilor, pereților, planșelor, fațadelor, teraselor, casele de scară, demisolurile, racordurile și bransamentele de apă, canalizare, gaze naturale și energie electrică până la intrarea în apartamente

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	64095-C1-U26	-	51,51	2.80/100	17.30/616	APARTAMENTUL nr. 26, situat la etajul 1, scara B, compus din: 2 camere, bucătărie, cămară, baie, hol și debara.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
42684 / 16/12/2019		
Act Administrativ nr. 14, din 31/01/2014 emis de MUNICIPIUL TURDA;		
B1	Se înființează cartea funciara 64095-C1-U26 a unitatii individuale cu numarul cadastral 64095-C1-U26/Turda, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 64095-C1 inscrisa in cartea funciara 64095-C1;	A1
308 / 06/01/2021		
Act Administrativ nr. 14, din 31/01/2014 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA; Act Administrativ nr. 25087, din 20/11/2019 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA; Act Normativ nr. 152, din 15/07/1998 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 25034, din 19/11/2019 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept lege, construire, respectiv apartamentare, în rang serial castigat cu încheierea de carte funciara nr. 42684/16.12.2019, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN, cu drept de administrare 2) CONSILIULUI LOCAL TURDA	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

Unitate individuală, Adresa: Loc. Turda, Str Tineretului, Nr. 26A, Sc. B, Et. 1, Ap. 26, Jud. Cluj
Părți comune: PARTI COMUNE INDIVIZE ce constau în folosința terenului, fundațiilor, pereților, planșelor, fațadelor, teraselor, casele de scară, demisolurile, racordurile și bransamentele de apă, canalizare, gaze naturale și energie electrică până la intrarea în apartamente

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	64095-C1-U26	-	51,51	2.80/100	17.30/616	APARTAMENTUL nr. 26, situat la etajul 1, scara B, compus din: 2 camere, bucătărie, cămară, baie, hol și debara,

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 dezbateră 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,
DAN ONEL DALAGIAN
 Asistent registrator
 (parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)




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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 64095 Turda

Nr. cerere	7077
Ziua	16
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare
 100113230148



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	

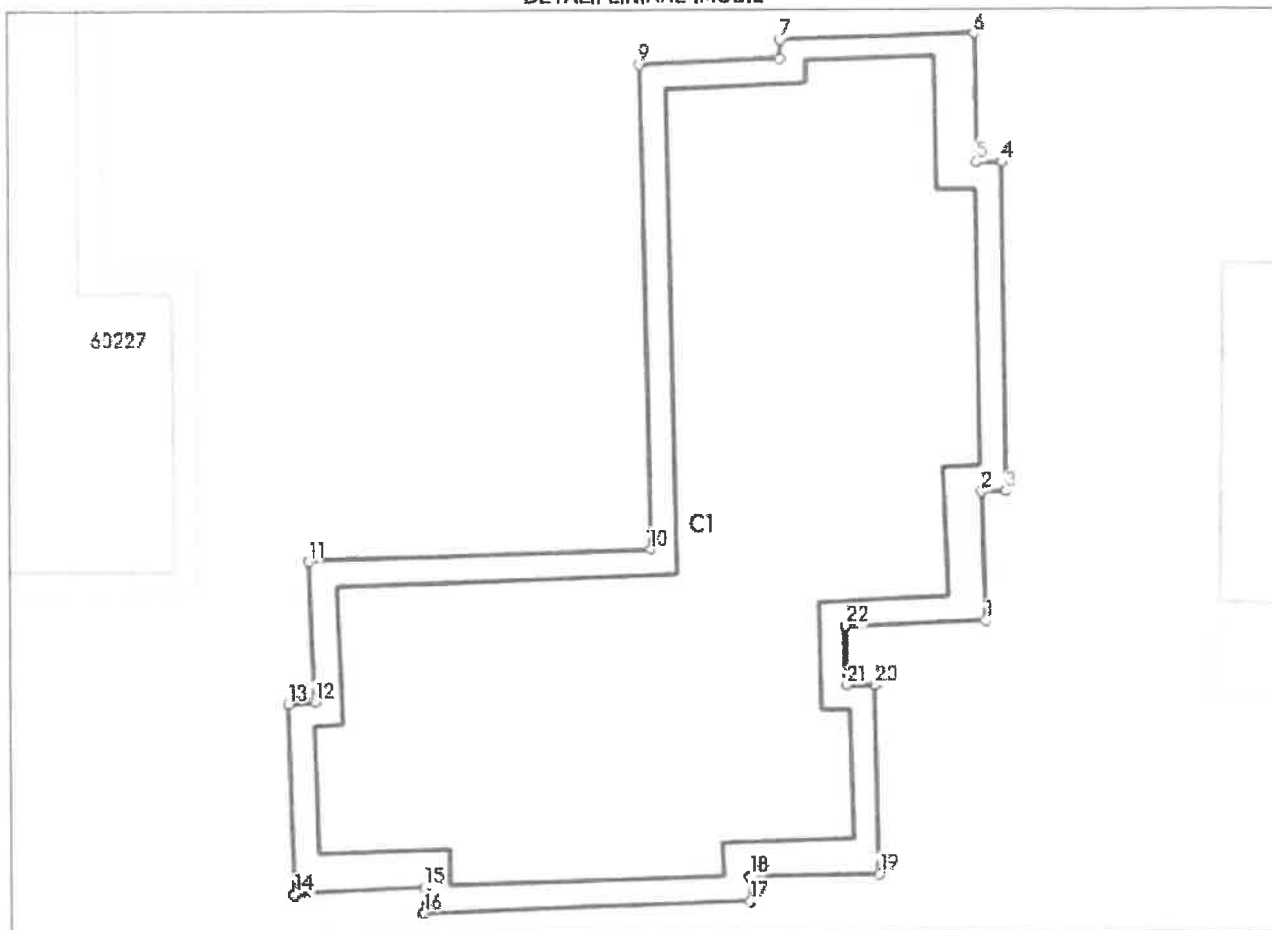
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64095	616	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	616	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	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 sfârșit	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)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
13	14	7.675	14	15	5.236
15	16	1.0	16	17	13.287
17	18	0.999	18	19	5.199
19	20	7.662	20	21	1.139
21	22	2.374	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.

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

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

Data și ora generării,

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

Membbru 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, inregistrat 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 inregistrata 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	<ol style="list-style-type: none">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 valorii6. SEV 105- Abordari si metode de evaluare7. SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)8. SEV 400 – Verificarea evaluarilor
Ghiduri metodologice de evaluare	<ol style="list-style-type: none">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

Ipozeze:

- *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



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 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE	17

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Documente de proprietate : EXTRAS DE CARTE FUNCIOARĂ
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 inregistrata 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 în cunoștința de cauză și cu bună credință ca:

- Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 28.01.2022.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind partile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII

2.1 IPOTEZE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, ca nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștința asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenta substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

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. Consimtamentul 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. Consimtamentul 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 suprafata:

- 616 mp - inregistrat 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 propusa pentru vanzare de catre MUNICIPIUL Turda catre proprietarii apartamentelor din blocul de locuinte edificat pe parcela de teren analizata 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 inscrierilor din Cartea Funciară.

- Terenul inregistrat 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 evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspectia bunurilor imobile,
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII.

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

Dobândirea:

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

3.3 AMPLASAREA ÎN ZONA, VECINĂȚĂȚI

Zona centrală a cartierului MICRO 3, semicentrală a orașului- zona mixtă- de locuințe individuale și preponderent blocuri de locuințe - și sedii de firme, spații comerciale,

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

În zona se află :

- Centrul orașului la cca. 2.5 km
- Unități comerciale la cca 70-100 m magazine tip ABC, spații comerciale și prestări servicii în imediată apropiere
- Atracții turistice : Salina TURDA (cca.5 km) , Baile Turda, Grădina Zoologică la cca. 4 km.

Instituii de cult- se află în apropiere

Unități medicale- în centrul orașului și cabinete medici de familie în cartierele MICRO I- III

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

Utilități edilitare:

Retea urbană de energie electrică: *existentă*

Retea urbană de apă: *existentă*

Retea urbană de canalizare: *existentă*

Retea urbană de termoficare: *nu este*

Retea urbană de gaze: *existentă*

Retea urbană de telefonie mobilă: *existentă*

3.4 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

TEREN INTRAVILAN

- Amplasare- în zona mixtă de locuințe unifamiliale și blocuri de locuințe colective (preponderent),
- Suprafața parcelei de teren $S = 616 \text{ mp}$
- 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 chirieasilor. 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 constructibil, 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, apartamente 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 investitiile mari din ultima perioadă se remarcă Centrele logistice ale KAUF LAND, 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 constituie 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 KAUF LAND. 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 posibilitati financiare peste medie dar care amana investitia pe fondul cererii reduse de apartamente sau proprietati rezidentiale 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 suprafete 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 considerare, 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 locuinte colective sau proprietati rezidentiale 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 proprietati imobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse in cele trei abordari in evaluare :

- a) abordarea prin piata;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. 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 comparații de piață

Suprafața de teren evaluată este de 616 mp, raportul laturilor aprox. 1/2, geometria este poligonală.

Pentru estimarea valorii de piață a parcelei de teren se impune ca valoarea să fie adecvată și comparabilă cu tranzacționarea sau valori de ofertare din zona a unor suprafețe construibile, acordând corecții obiective.

Astfel, în analiză se ia o suprafață totală de 616 mp cu mențiunea că suprafața de teren construibil este 616 mp.

Estimarea valorii de piață prin abordarea prin comparații piață se bazează pe faptul că participanții pe piață recunosc o relație directă între valoarea proprietății de evaluat și valorile altor proprietăți similare și competitive tranzacționate sau ofertate recent.

Abordarea se utilizează când există date comparabile privind tranzacția de bunuri sau asemănătoare cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate.

Abordarea prin piață constă în analiza vânzărilor sau ofertelor recente de bunuri imobiliare similare cu bunul de evaluat și ajustarea prețurilor comparabilelor pentru a egala caracteristicile bunurilor mobile de evaluat.

Din analiza pieței specifice a rezultat, ca există disponibilitatea de tranzacționare a unor bunuri similare pe piață liberă. Informațiile au fost obținute din analiza anunțurilor publicate pe diverse site-uri, prezentate în cele ce urmează.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice și economice, utilizarea, componente non-imobiliare.

Ajustările au fost efectuate la prețurile comparabilelor, în funcție de superioritatea sau inferioritatea acestora față de proprietatea imobiliară de evaluat. Prețul comparabilelor a fost diminuat pentru caracteristici superioare bunului și majorat pentru caracteristici inferioare subiectului:

$$\text{prețul comparabilei} \pm \text{ajustări} = \text{valoare}$$

Astfel, prețurile de ofertă au fost ajustate cu o marjă de negociere, iar valorile estimate rezultate în grila datelor de piață au fost ajustate pe baza elementelor de comparație.

În cazul terenului-subiect, analiza s-a făcut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea unor oferte din publicațiile care au anunțuri imobiliare și de la consultarea unor agenții imobiliare, precum și unele tranzacții cunoscute de evaluator.

În cazul proprietății analizată am identificat câteva oferte la vânzare în mica publicitate sau la agenții imobiliare din Turda și Cluj-Napoca, agenții care operează în zona municipiului Turda. Referințele asupra parcelelor expuse la vânzare sunt sumare, pentru amănunte au fost contactați ofertanții, agențiile imobiliare sunt însă reticente în a da informații asupra amplasării exacte a parcelelor de teren.

Dintre proprietățile expuse la vânzare:

Comparabilă 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 harta](#)

24 700 EUR

0751242160



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este va

Adauga favoritul ?

Contactează vânzător

Fa oferta

Vizualizari 2462

Raporteaza

 **Andrei Both**
Vânzător
Membrii scutiți

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 canalizarea 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 €

17 zile in urma

Vand teren in cartier Primaverii, Turda
jud. Cluj

Sesizează o problemă

Detalii

Pret / m ² :	75 €	Deschidere stradala	20 m
Suprafata utila	1000 m ²	Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri	Constructii		

Descriere

Vand teren pt constructii 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>

45.000 €

45.000 €

Teren 600mp

Seizura o problema

Detalii:

Preț / m²:	75 €	Suprafață utilă:	600 m²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri:	Construcții

Descriere

gradina de vanzare 600mp terenul este situat in Turda cartierul Primaveri Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anuntul complet aici.

Hartă



Vezi harta

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

Vind teren intravilan 500m

38 000 EUR

Cluj, Turda

Descriere

Cartierul Primăveri str.Marin Preda nr 1 A

Vezi detalii pe www.ramimo.ro

0758137136



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

<i>Elem.de comparatie</i>	<i>Propr. de evaluat</i>	<i>Comparabila 1</i>	<i>Comparabila 2</i>	<i>Comparabila 3</i>	<i>Comparabila 4</i>
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			
Conditiiile pietei	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari - in perioada Ian- Iul. 2021 nu au fost modificari semnificative pe piata terenurilor			
Incadrae teren	intravilan	intravilan			
<i>Ajustari</i>		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			
<i>Ajustari</i>		10%	5%	5%	5%
Dotare cu utilități	en cl., apa, canalizare, gaze-	la front	la front	la front	la front
<i>Ajustari</i>		ajustări pozitive față de terenurile care au rețele de utilități la front- estimate la costurile cu bransamente			
		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 T1și T2 - front mare la stradă				
Componente non imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
<i>Ajustari</i>		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 oferitate 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 suprafata 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 RECONCILIAREA 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 și 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

Nr. cerere 308
Ziua 06
Luna 01
Anul 2021

Cod verificare
100091757989



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ 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 neîmprejmuit; Construcția C1 înscrisă în 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 PROPRIETATE cu titlu de drept lege, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL TURDA , CIF:4378930, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	7.675	14	15	5.236
15	16	1.0	16	17	13.287
17	18	0.999	18	19	5.199
19	20	7.662	20	21	1.139
21	22	2.374	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 dezbaterile 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

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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
<i>Valoare oferta (euro/mp)- cu TVA</i>		62	75	75	72
<i>Informatii disponibile la data eval.</i>		oferta	oferta	oferta	oferta
<i>Ajustare marja negociere %</i>		-20%	-20%	-20%	-20%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-12	-15	-15	-14
PRET (EURO/mp)		49.40	60.00	60.00	57.60
Elemente de comparatie specifice tranzactiei					
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	integral	integral	integral	integral	integral
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		49.4	60.00	60.00	57.60
<i>Conditii de finantare</i>	cash	cash	cash	cash	cash
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		49.40	60.00	60.00	57.60
<i>Conditii de vanzare</i>	independent	independent	independent	independent	independent
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0	0
PRET (EURO/mp)		49.40	60.00	60.00	57.60
<i>Conditiiile pietei</i>	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022	Ian-2022
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	0	0	0.0
PRET CORECTAT (EURO/mp)		49.40	60.00	60.00	57.60
Elemente de comparatie specifice proprietatii					
<i>Localizare</i>	str. Tineretului	str. Poiana	str. L.Blaga	str. L. Rebreanu	str. Marin Preda
<i>Ajustare %</i>		10%	5%	5%	5%
<i>Ajustare (Euro)</i>		4.9	3	3	2.9
PRET CORECTAT (EURO/mp)		54.3	63.0	63.0	60.5
<i>Acces la proprietate</i>	asfaltat, direct	direct, asfalt	direct, pietriș, plat	direct, asfalt	direct, pietriș, plat
<i>Ajustare %</i>		0%	5%	0%	5%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	3.0	0.0	2.9
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		54.3	66.0	63.00	63.4
<i>Echiparea tehnico - edilitara a zonei</i>	en el., apa, canalizare, gaze-	la front	la front	la front	la front
<i>Ajustare %</i>		5%	5%	5%	5%
<i>Ajustare (Euro)</i>		2	3.0	3.0	3
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		56.8	69.0	63	66.2
<i>Vecinatati</i>	blocuri locuințe, spații com.	case, vile,	case/vile	case, vile,	case, vile,
<i>Ajustare %</i>		-10%	-10%	-10%	-10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		2.7	-6.6	-6.3	-6.3
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		59.5	62.4	56.70	59.9

<i>Facilitati / impedimente</i>	forma poligonală, plat	forma dreptungh., plat	forma dreptungh., plat	forma dreptungh., plat	forma dreptungh., plat
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		59.5	62.4	56.7	59.9
<i>Suprafata (mp)</i>	616.00	400	1,000	600	500
<i>Ajustare %</i>		-10.0%	10.0%	0.0%	-5.0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-6.0	6.2	0.0	-3.0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		53.6	68.6	56.7	56.9
<i>raport laturi</i>	aprox.1/2	26 ml,1/1.7	20 ml, 1/2.5	16 ml, 1/2.3	14 ml, 1/2.5
<i>Ajustare %</i>		-10%	-10%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.0	-6.0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		53.6	62.6	56.7	56.9
Ajustare totala bruta absoluta - EURO		28.4	42.8	27.3	32.4
Ajustare totala bruta absoluta - %		57.55%	71.40%	45.50%	56.20%
Numar ajustari		5	5	6	5
Valoare estimata - euro/mp	56.7	CONCLUZIE: Comparabila 3 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (%) si sustine valoarea terenului de evaluat pe aceasta cale.			
Valoare estimata - lei/mp	280				
Valoare totala teren - eur- cu TVA	34,927				
Valoare totala teren - eur- fără TVA	29,350				
Valoare - lei- fără TVA	145,140				

Pruc



Pruc



Teren evaluat- edificat Bloc locuințe ANL



Vecinătate- fosta centrală termică



Alee acces din str. Tineretului