

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 50

din data de 28.02.2022

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

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în ședința ordinară din data de 28.02.2022;

Luând în dezbatere *proiectul de hotărâre* privind vânzarea a unor locuințe ANL, situate în Municipiul Turda, str. Tineretului nr. 26A, elaborat din inițiativa Primarului Municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere *raportul de specialitate* al Serviciului Evidența Patrimoniu nr. 4483/14.02.2022 și *avizul favorabil* al comisiei de specialitate nr. 1 – pentru *buget-finanțe, prognoze economice, investiții*, a Consiliului Local al Municipiului Turda;

Având în vedere cererea cu nr. 30086/23.12.2021 depusă de dl. Dondocsi Romeo-Ciprian, cererea cu nr. 27112/23.11.2021 și cererea cu nr. 2960/28.01.2022 depuse de către dl Filip Lioveanu, cererea cu nr. 28407/08.12.2021 depusă de dl. Frăteanu Cosmin-Petru, cererea cu nr. 28632/10.12.2021 depusă de dl. Hirișcău Ananie-Ioan, cererea cu nr. 28945/14.12.2021 și cererea cu nr. 3225/01.02.2022 depuse de dl. Țino Daniel Mircea, cererea cu nr. 27853/03.12.2021 depusă de dna. Văncică Cristina-Simona, cererea cu nr. 29734/21.12.2021 depusă de Toth Elena Ioana, precum și cererea nr. 26805/19.11.2021 depusă de dl. Costică Petruș și soția Petruș Silvia-Tatiana și cererea nr. 26842/19.11.2021 depusă de dl. Cenan Liviu-Ovidiu și soția Cenan Alina;

Văzând Procesul verbal nr. 4509/14.02.2022 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 nr. 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. 2, lit. c, alin. 6, lit. b, art. 139, alin. 2, art. 196 alin. 1, lit. a ale O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Regulamentului de organizare și functionare al Consiliului Local al municipiului Turda,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă vânzarea către dl. Cenan Liviu-Ovidiu și soția Cenan Alina, a cotei parte teren 15,7/616 înscris în CF 64095, aferent apartamentului 28 situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, etajul 1, scara B, având suprafața utilă de 46,84 mp, având cote părți comune 2,55/100 și având suprafață construită de 62,52 mp, compus din 1 cameră, bucatărie, cămară, baie, hol, debara și semilogie.

Art. 2. Prețul de vânzare al imobilului menționat 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 4.402,03 lei.

Art. 3. Se aprobă vânzarea către dl. Costică Petruș și soția Petruș Silvia-Tatiana, a cotei parte teren 17,3/616 înscris în CF 64095, aferent apartamentului 30, situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, etajul 2, 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, bucatărie, cămară, baie, hol și debara.

Art. 4. Prețul de vânzare al imobilului menționat la art. 3, stabilit de Comisia de verificare a îndeplinirii condițiilor de vânzare și de stabilire a prețului de vânzare a locuințelor de tip ANL este de 4.850,64 lei.

Art. 5. Se aprobă vânzarea către dl. Dondocsi Romeo Ciprian și soția Dondocsi Mihaela, a imobilului apartament înscris în CF 64095-C1-U40, în calitate de chiriași, având Contractul de închiriere nr. 2723/17.02.2021, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 40, situat la etajul 4, scara B, având suprafața utilă de 46,84 mp, având cote părți comune 2,55/100 și având suprafață construită de 62,52 mp, compus din 1 cameră, bucatărie, cămară, baie, hol, debara și semilogie, precum și a cotei părți teren 15,70/616 înscris în CF 64095.

Art. 6. Prețul de vânzare al imobilului apartament și cota de teren aferentă, descrise la art. 5 stabilit de Comisia de verificare a îndeplinirii condițiilor de vânzare și de stabilire a prețului de vânzare a locuințelor de tip ANL este de 55.468,27 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 51.066,24 și preț vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei.

Art. 7. Se aprobă vânzarea către dl. Filip Liovean și soția Filip Monica-Emilia, a imobilului apartament înscris în CF 64095-C1-U36, în calitate de chiriași, având Contractul de închiriere nr. 8739/01.04.2021, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 36, situat la etajul 3, scara B, având suprafața utilă de 46,84 mp, având cote părți comune 2,55/100 și având suprafață construită de 62,52 mp, compus din 1 cameră, bucatărie, cămară, baie, hol, debara și semilogie, precum și a cotei părți teren 15,70/616 înscris în CF 64095.

Art. 8. Prețul de vânzare al imobilului apartament și cota de teren aferentă, descrise la art. 7 stabilit de Comisia de verificare a îndeplinirii condițiilor de vânzare și de stabilire a prețului de vânzare a locuințelor de tip ANL este de 57.218,79 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 52.816,76 și preț vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei.

Art. 9. Se aprobă vânzarea către dl. Frățean Cosmin-Petru a imobilului apartament înscris în CF 64095-C1-U39, în calitate de chiriași, având Contractul de închiriere nr. 25082/01.12.2021, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 39, situat la etajul 4, scara B, având suprafața utilă de 41,48 mp, având cote părți comune 2,26/100 și având suprafață construită de 55,58 mp, compus din 1 cameră, bucatărie, cămară, baie, hol, debara și semilogie, precum și a cotei părți teren 13,90/616 înscris în CF 64095.

Art. 10. Prețul de vânzare al imobilului apartament și cota de teren aferentă, descrise la art. 9 stabilit de Comisia de verificare a îndeplinirii condițiilor de vânzare și de stabilire a prețului de vânzare a locuințelor de tip ANL este de 52.754,48 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 48.857,14 și preț vânzare cotă parte teren 3.897,34 lei.

Art. 11. Se aprobă vânzarea către dl. Hirișcău Ananie-Ioan și soția Hirișcău Claudia a imobilului apartament înscris în CF 64095-C1-U14, în calitate de chiriași, având Contractul de închiriere nr. 2664/04.02.2021, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 14, situat la etajul 3, scara A, 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. 12. Prețul de vânzare al imobilului apartament și cota de teren aferentă, descrise la art. 11 stabilit de Comisia de verificare a îndeplinirii condițiilor de vânzare și de stabilire a prețului de vânzare a locuințelor de tip ANL este de 60.470,16 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 55.619,51 și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei.

Art. 13. Se aprobă vânzarea către dl. Toth Francisc-Cristian și soția Toth Elena-Ioana a imobilului apartament înscris în CF 64095-C1-U18, în calitate de chiriași, având Contractul de închiriere nr. 2471/09.02.2021, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 18, situat la etajul 4, scara A, 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. 14. Prețul de vânzare al imobilului apartament și cota de teren aferentă, descrise la art. 13 stabilit de Comisia de verificare a îndeplinirii condițiilor de vânzare și de stabilire a prețului de vânzare a locuințelor de tip ANL este de 61.959,55 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 57.108,90 și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei.

Art. 15. Se aprobă vânzarea către dl. Țino Daniel-Mircea a imobilului apartament înscris în CF 64095-C1-U33, în calitate de chiriași, având Contractul de închiriere nr. 3879/24.02.2021, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 33, situat la etajul 3, scara B, având suprafața utilă de 46,84 mp, având cote părți comune 2,55/100 și având suprafață construită de 62,52 mp, compus din 1 cameră, bucătărie, cămară, baie, hol, debara și semilogie, precum și a cotei părți teren 15,70/616 înscris în CF 64095.

Art. 16. Prețul de vânzare al imobilului apartament și cota de teren aferentă, descrise la art. 15 stabilit de Comisia de verificare a îndeplinirii condițiilor de vânzare și de stabilire a prețului de vânzare a locuințelor de tip ANL este de 56.322,09 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 51.920,06 și preț vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei.

Art. 17. Se aprobă vânzarea către dl. Văncică Cătălin-Marian și soția Văncică Cristina-Simona a imobilului apartament înscris în CF 64095-C1-U34, în calitate de chiriași, având Contractul de închiriere nr. 1710/22.01.2021, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 34, situat la etajul 3, 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. 18. Prețul de vânzare al imobilului apartament și cota de teren aferentă, descrise la art. 17 stabilit de Comisia de verificare a îndeplinirii condițiilor de vânzare și de stabilire a prețului de vânzare a locuințelor de tip ANL este de 60.470,16 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 55.619,51 și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei.

Art. 19. Prețul de vânzare al cotelor părți de teren aferente apartamentelor 28, 30, 40, 36, 39, 14, 18, 33, 34 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.

Art. 20. Prețul de vânzare și modalitatea de achitare a acestuia se vor concretiza prin contractul de vânzare-cumpărare.

Art. 21. 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. 22. 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. 23. 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. 24. Se împuternicește primarul Municipiului Turda să semneze contractul de vânzare-cumpărare.

Art. 25. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului Municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituției Prefectului Județului Cluj, precum și Direcției Economice, Serviciului Evidență Patrimoniu și cumpărătorilor în vederea ducerii la îndeplinire și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local Turda și postare pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
Sârbu Paul Marius



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

VOTURI: pentru 18
împotrivă -
abțineri 3

Numărul total al consilierilor în funcție este 21.

Numărul consilierilor participanți la vot este 21.

Serviciul Evidență Patrimoniu

Nr. 4483/14.02.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie:

- vânzarea către dl. Cenan Liviu-Ovidiu și soția Cenan Alina, a cotei parte teren 15,7/616 înscris în CF 64095, aferent apartamentului 28 situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, etajul 1, scara B. Prețul de vânzare al imobilului este de 4.402,03 lei.
- vânzarea către dl. Costică Petruș și soția Petruș Silvia-Tatiana, a cotei parte teren 15,7/616 înscris în CF 64095, aferent apartamentului 30, situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, etajul 2, scara B. Prețul de vânzare al imobilului este de 4.850,64 lei.
- vânzarea către dl. Dondocsi Romeo Ciprian și soția Dondocsi Mihaela, a imobilului apartament înscris în CF 64095-C1-U40, în calitate de chiriași, având Contractul de închiriere nr. 2723/17.02.2021, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 40, situat la etajul 4, scara B, având suprafața utilă de 46,84 mp, având cote părți comune 2,55/100 și având suprafață construită apartament de 62,52 mp, compus din 1 cameră, bucatărie, cămară, baie, hol, debara și semilogie, precum și a cotei părți teren 15,70/616 înscris în CF 64095. Prețul de vânzare al imobilului apartament și cota de teren aferentă este de 55.468,27 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 51.066,24 și preț vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei.
- vânzarea către dl. Filip Liovean și soția Filip Monica-Emilia, a imobilului apartament înscris în CF 64095-C1-U36, în calitate de chiriași, având Contractul de închiriere nr. 8739/01.04.2021, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 36, situat la etajul 3, scara B, având suprafața utilă de 46,84 mp, având cote părți comune 2,55/100 și având suprafață construită apartament de 62,52 mp, compus din 1 cameră, bucatărie, cămară, baie, hol, debara și semilogie, precum și a cotei părți teren 15,70/616 înscris în CF 64095. Prețul de vânzare al imobilului apartament și cota de teren aferentă este de 57.667,41 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 52.816,76 și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei.
- vânzarea către dl. Frătean Cosmin-Petru a imobilului apartament înscris în CF 64095-C1-U39, în calitate de chiriași, având Contractul de închiriere nr. 25082/01.12.2021, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 39, situat la etajul 4, scara B, având suprafața utilă de 41,48 mp, având cote părți comune 2,26/100 și având suprafață construită apartament de 55,58 mp, compus din 1 cameră, bucatărie, cămară, baie, hol, debara și semilogie, precum și a cotei părți teren 13,90/616 înscris în CF 64095. Prețul de vânzare al imobilului apartament și cota de teren aferentă, este de 52.754,48 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 48.857,14 și preț vânzare cotă parte teren 3.897,34 lei.
- vânzarea către dl. Hirișcău Ananie-Ioan și soția Hirișcău Claudia a imobilului apartament înscris în CF 64095-C1-U14, în calitate de chiriași, având Contractul de închiriere nr. 2664/04.02.2021, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 14, situat la etajul 3, scara A, având suprafața utilă de 51,51 mp, având cote părți comune 2,80/100 și având suprafață construită apartament de 68,95 mp, compus din 2 camere, bucatărie, 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 este de 60.470,16 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 55.619,51 și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei.

- vânzarea către dl. Toth Francisc-Cristian și soția Toth Elena-Ioana a **imobilului apartament înscris în CF 64095-C1-U18**, în calitate de chiriași, având Contractul de închiriere nr. 2471/09.02.2021, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 18, situat la etajul 4, scara A, având suprafața utilă de 51,51 mp, având cote părți comune 2,80/100 și având suprafață construită apartament de 68,95 mp, compus din 2 camere, bucatărie, 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 este de 61.959,55 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 57.108,90 și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei.
- vânzarea către dl. Țino Daniel-Mircea a **imobilului apartament înscris în CF 64095-C1-U33**, în calitate de chiriași, având Contractul de închiriere nr. 3879/24.02.2021, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 33, situat la etajul 3, scara B, având suprafața utilă de 46,84 mp, având cote părți comune 2,55/100 și având suprafață construită apartament de 62,52 mp, compus din 1 cameră, bucatărie, cămară, baie, hol, debara și semilogie, precum și a **cotei părți teren 15,70/616 înscris în CF 64095**. Prețul de vânzare al imobilului apartament și cota de teren aferentă este de 56.322,09 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 51.920,06 și preț vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei.
- vânzarea către dl. Văncică Cătălin-Marian și soția Văncică Cristina-Simona a **imobilului apartament înscris în CF 64095-C1-U34**, în calitate de chiriași, având Contractul de închiriere nr. 1710/22.01.2021, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 34, situat la etajul 3, scara B, având suprafața utilă de 51,51 mp, având cote părți comune 2,80/100 și având suprafață construită apartament de 68,95 mp, compus din 2 camere, bucatărie, 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 este de 60.470,16 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 55.619,51 și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei.

Prețul de vânzare al cotelor părți de teren aferente apartamentelor 28, 30, 40, 36, 39, 14, 18, 33, 34 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 cu nr. 26805/19.11.2021 depusă de dl. Costică Petruș și soția Petruș Silvia-Tatiana în calitate de chiriași ai imobilului situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 30, etajul 2, scara B, s-a solicitat cumpărarea acestuia. Prin HCL 15/27.01.2022 s-a hotărât vânzarea ulterioară a cotei părți teren aferent imobilului apartament.

Prin cererea înregistrată sub nr. 26842/19.11.2021 depusă de dl. Cenan Liviu-Ovidiu și soția Cenan Alina în calitate de chiriași ai imobilului situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 28, etajul 1, scara B s-a solicitat cumpărarea acestuia. Prin HCL 15/27.01.2022 s-a hotărât vânzarea ulterioară a cotei părți teren aferent imobilului apartament.

Prin cererea înregistrată sub nr. 30086/23.12.2021 a dlui Dondocsi Romeo Ciprian în calitate de chiriaș ai imobilului situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 40 s-a solicitat cumpărarea acestuia.

Prin cererea înregistrată sub nr. 27112/23.11.2021 a dlui Filip Liovean și completată cu cererea 2960/28.01.2022 în calitate de chiriaș ai imobilului situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 36 s-a solicitat cumpărarea acestuia.

Prin cererea înregistrată sub nr. 28407/08.12.2021 a dlui Frăteanu Cosmin Petru în calitate de chiriaș ai imobilului situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 39 s-a solicitat cumpărarea acestuia.

Prin cererea înregistrată sub nr. 28362/10.12.2021 a dlui Hirișcău Ananie-Ioan în calitate de chiriaș ai imobilului situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 14 s-a solicitat cumpărarea acestuia.

Prin cererea înregistrată sub nr. 30086/23.12.2021 a dnei Toth Elena Ioana și completată cu cererea 3282/01.02.2022 în calitate de chiriaș ai imobilului situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 18 s-a solicitat cumpărarea acestuia.

Prin cererea înregistrată sub nr. 28945/14.12.2021 și completată cu cererea 3225/01.02.2022 a dlui Țino Daniel-Mircea în calitate de chiriaș ai imobilului situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 33 s-a solicitat cumpărarea acestuia.

Prin cererea înregistrată sub nr. 27853/03.12.2021 a dnei Văncică Cristina Simona în calitate de chiriaș ai imobilului situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 34 s-a solicitat cumpărarea acestuia.

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

Prin Proces Verbal Nr. 4509/14.02.2022, anexa la prezenta hotărâre, s-au stabilit detaliile legate de vânzarea și stabilirea prețului de vânzare, astfel:

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

a) Deoarece UAT Turda a încasat prin chirii quantumul reprezentând recuperarea investiției de la data de 01.03.2017, ne vom raporta de la acesta data,

b) Se vor lua sumele aferente reprezentând "Recuperare investiții 60 de ani" evidențiate 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 coeficientul privind localitatea, suma care apoi se ponderează cu procentul după an de recepție, urmând ca suma rezultat 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 – Decembrie 2021 este de 227,13 (publicarea pe site-ului Institutului Național de Statistică făcându-se până la luna Decembrie 2021 la data prezentului proiect).

- Numărul de luni amortizate de la data punerii în funcțiune până la data vânzării, respectiv din luna Septembrie 2003 până în Februarie 2022 este de 222 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.

Astfel, conform fișelor de calcul individuale, care reprezintă anexe la Procesul Verbal 2327/20.01.2022, s-a stabilit valoarea finală de vânzare a locuințelor și a cotelor părți de teren:

- Cenan Liviu-Ovidiu – preț vânzare cotă parte teren – 4.402,03 lei;

- Petrus Costica – preț vânzare cotă parte teren – 4.850,64 lei;

- Dondocsi Romeo-Ciprian – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 55.468,27 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 51.066,24 și preț vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei;

- Filip Liovean – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 57.667,41 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 52.816,76 și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei;
- Frăteanu Cosmin-Petru – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 52.754,48 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 48.857,14 și preț vânzare cotă parte teren 3.897,34 lei;
- Hirișcău Ananie-Ioan – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 60.470,16 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 55.619,51 și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei;
- Toth Elena Ioana – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 61.959,55, fiind compus din valoare vânzare locuință 57.108,90 și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei;
- Țino Daniel Mircea – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 56.322,09 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 51.920,06 și preț vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei;
- Văncică Cristina-Simona – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 60.470,16 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 55.619,51 și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei.

Prețul de vânzare și modalitatea de achitare a acestuia se vor 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, considerăm 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



Întocmit: 1 ex. Dan Cismaș



REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie:

- vânzarea către dl. Cenan Liviu-Ovidiu și soția Cenan Alina, a cotei parte teren **15,7/616 înscris în CF 64095**, aferent apartamentului 28 situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, etajul 1, scara B. Prețul de vânzare al imobilului este de 4.402,03 lei.
- vânzarea către dl. Costică Petruș și soția Petruș Silvia-Tatiana, a cotei parte teren **15,7/616 înscris în CF 64095**, aferent apartamentului 30, situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, etajul 2, scara B. Prețul de vânzare al imobilului este de 4.850,64 lei.
- vânzarea către dl. Dondocsi Romeo Ciprian și soția Dondocsi Mihaela, a imobilului apartament **înscris în CF 64095-C1-U40**, în calitate de chiriași, având Contractul de închiriere nr. 2723/17.02.2021, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 40, situat la etajul 4, scara B, având suprafața utilă de 46,84 mp, având cote părți comune 2,55/100 și având suprafață construită apartament de 62,52 mp, compus din 1 cameră, bucătărie, cămară, baie, hol, debara și semilogie, precum și a cotei părți teren **15,70/616 înscris în CF 64095**. Prețul de vânzare al imobilului apartament și cota de teren aferentă este de 55.468,27 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 51.066,24 și preț vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei.
- vânzarea către dl. Filip Liovean și soția Filip Monica-Emilia, a imobilului apartament **înscris în CF 64095-C1-U36**, în calitate de chiriași, având Contractul de închiriere nr. 8739/01.04.2021, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 36, situat la etajul 3, scara B, având suprafața utilă de 46,84 mp, având cote părți comune 2,55/100 și având suprafață construită apartament de 62,52 mp, compus din 1 cameră, bucătărie, cămară, baie, hol, debara și semilogie, precum și a cotei părți teren **15,70/616 înscris în CF 64095**. Prețul de vânzare al imobilului apartament și cota de teren aferentă este de 57.667,41 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 52.816,76 și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei.
- vânzarea către dl. Frătean Cosmin-Petru a imobilului apartament **înscris în CF 64095-C1-U39**, în calitate de chiriași, având Contractul de închiriere nr. 25082/01.12.2021, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 39, situat la etajul 4, scara B, având suprafața utilă de 41,48 mp, având cote părți comune 2,26/100 și având suprafață construită apartament de 55,58 mp, compus din 1 cameră, bucătărie, cămară, baie, hol, debara și semilogie, precum și a cotei părți teren **13,90/616 înscris în CF 64095**. Prețul de vânzare al imobilului apartament și cota de teren aferentă, este de 52.754,48 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 48.857,14 și preț vânzare cotă parte teren 3.897,34 lei.
- vânzarea către dl. Hirișcău Ananie-Ioan și soția Hirișcău Claudia a imobilului apartament **înscris în CF 64095-C1-U14**, în calitate de chiriași, având Contractul de închiriere nr. 2664/04.02.2021, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 14, situat la etajul 3, scara A, având suprafața utilă de 51,51 mp, având cote părți comune 2,80/100 și având suprafață construită apartament 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 este de 60.470,16 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 55.619,51 și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei.

- vânzarea către dl. Toth Francisc-Cristian și soția Toth Elena-Ioana a **imobilului apartament înscris în CF 64095-C1-U18**, în calitate de chiriași, având Contractul de închiriere nr. 2471/09.02.2021, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 18, situat la etajul 4, scara A, având suprafața utilă de 51,51 mp, având cote părți comune 2,80/100 și având suprafață construită apartament 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 este de 61.959,55 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 57.108,90 și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei.
- vânzarea către dl. Țino Daniel-Mircea a **imobilului apartament înscris în CF 64095-C1-U33**, în calitate de chiriași, având Contractul de închiriere nr. 3879/24.02.2021, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 33, situat la etajul 3, scara B, având suprafața utilă de 46,84 mp, având cote părți comune 2,55/100 și având suprafață construită apartament de 62,52 mp, compus din 1 cameră, bucătărie, cămară, baie, hol, debara și semilogie, precum și a **cotei părți teren 15,70/616 înscris în CF 64095**. Prețul de vânzare al imobilului apartament și cota de teren aferentă este de 56.322,09 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 51.920,06 și preț vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei.
- vânzarea către dl. Văncică Cătălin-Marian și soția Văncică Cristina-Simona a **imobilului apartament înscris în CF 64095-C1-U34**, în calitate de chiriași, având Contractul de închiriere nr. 1710/22.01.2021, imobil situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 34, situat la etajul 3, scara B, având suprafața utilă de 51,51 mp, având cote părți comune 2,80/100 și având suprafață construită apartament 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 este de 60.470,16 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 55.619,51 și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei.

Prețul de vânzare al cotelor părți de teren aferente apartamentelor 28, 30, 40, 36, 39, 14, 18, 33, 34 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 cu nr. 26805/19.11.2021 depusă de dl. Costică Petruș și soția Petruș Silvia-Tatiana în calitate de chiriași ai imobilului situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 30, etajul 2, scara B, s-a solicitat cumpărarea acestuia. Prin HCL 15/27.01.2022 s-a hotărât vânzarea ulterioară a cotei părți teren aferent imobilului apartament.

Prin cererea înregistrată sub nr. 26842/19.11.2021 depusă de dl. Cenan Liviu-Ovidiu și soția Cenan Alina în calitate de chiriași ai imobilului situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 28, etajul 1, scara B s-a solicitat cumpărarea acestuia. Prin HCL 15/27.01.2022 s-a hotărât vânzarea ulterioară a cotei părți teren aferent imobilului apartament.

Prin cererea înregistrată sub nr. 30086/23.12.2021 a dlui Dondocsi Romeo Ciprian în calitate de chiriaș ai imobilului situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 40 s-a solicitat cumpărarea acestuia.

Prin cererea înregistrată sub nr. 27112/23.11.2021 a dlui Filip Liovean și completată cu cererea 2960/28.01.2022 în calitate de chiriaș ai imobilului situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 36 s-a solicitat cumpărarea acestuia.

Prin cererea înregistrată sub nr. 28407/08.12.2021 a dlui Frăteanu Cosmin Petru în calitate de chiriaș ai imobilului situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 39 s-a solicitat cumpărarea acestuia.

Prin cererea înregistrată sub nr. 28362/10.12.2021 a dlui Hirișcău Ananie-Ioan în calitate de chiriaș ai imobilului situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 14 s-a solicitat cumpărarea acestuia.

Prin cererea înregistrată sub nr. 30086/23.12.2021 a dnei Toth Elena Ioana și completată cu cererea 3282/01.02.2022 în calitate de chiriaș ai imobilului situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 18 s-a solicitat cumpărarea acestuia.

Prin cererea înregistrată sub nr. 28945/14.12.2021 și completată cu cererea 3225/01.02.2022 a dlui Țino Daniel-Mircea în calitate de chiriaș ai imobilului situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 33 s-a solicitat cumpărarea acestuia.

Prin cererea înregistrată sub nr. 27853/03.12.2021 a dnei Văncică Cristina Simona în calitate de chiriaș ai imobilului situat în Turda str. Tineretului nr. 26A, ap. 34 s-a solicitat cumpărarea acestuia.

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

Prin Proces Verbal Nr. 4509/14.02.2022, anexa la prezenta hotărâre, s-au stabilit detaliile legate de vânzarea și stabilirea prețului de vânzare, astfel:

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

c) Deoarece UAT Turda a încasat prin chirii quantumul reprezentând recuperarea investiției de la data de 01.03.2017, ne vom raporta de la acesta data,

d) Se vor lua sumele aferente reprezentând "Recuperare investiții 60 de ani" evidențiate în fișele de calcul, parte componenta a fiecărui contract și se va divide la 12 luni, obținându-se suma de recuperat lunară, care va pondera (conform aceluși fișe de calcul) cu coeficientul privind localitatea, suma care apoi se ponderează cu procentul după an de recepție, urmând ca suma rezultat 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 – Decembrie 2021 este de 227,13 (publicarea pe site-ului Institutului Național de Statistică făcându-se până la luna Decembrie 2021 la data prezentului proiect).

- Numărul de luni amortizate de la data punerii în funcțiune până la data vânzării, respectiv din luna Septembrie 2003 până în Februarie 2022 este de 222 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.

Astfel, conform fișelor de calcul individuale, care reprezintă anexe la Procesul Verbal 2327/20.01.2022, s-a stabilit valoarea finală de vânzare a locuințelor și a cotelor părți de teren:

- Cenan Liviu-Ovidiu – preț vânzare cotă parte teren – 4.402,03 lei;
- Petrus Costica – preț vânzare cotă parte teren – 4.850,64 lei;

- Dondocsi Romeo-Ciprian – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 55.468,27 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 51.066,24 și preț vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei;
- Filip Liovean – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 57.667,41 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 52.816,76 și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei;
- Frăteanu Cosmin-Petru – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 52.754,48 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 48.857,14 și preț vânzare cotă parte teren 3.897,34 lei;
- Hirișcău Ananie-Ioan – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 60.470,16 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 55.619,51 și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei;
- Toth Elena Ioana – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 61.959,55, fiind compus din valoare vânzare locuință 57.108,90 și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei;
- Țino Daniel Mircea – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 56.322,09 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 51.920,06 și preț vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei;
- Văncică Cristina-Simona – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 60.470,16 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 55.619,51 și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei.

Prețul de vânzare și modalitatea de achitare a acestuia se vor 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



PROCES VERBAL NR. 4509/14.02.2022

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 cele 8 (opt) cereri de cumparare inregistrate in luna Noiembrie - Decembrie 2021 sunt insotite de toate documentele prevazute de lege si de regulamentul de vanzare si daca indeplinesc toate conditiile. S-au constatat urmatoarele:

- Cererea dlui Dondocsi Romeo Ciprian, inregistrata sub nr. 30086/23.12.2021 indeplineste toate conditiile de vanzare,
- Cererea dlui Filip Liovean, inregistrata sub nr. 27112/23.11.2021 și completată cu cererea 2960/28.01.2022 indeplineste toate conditiile de vanzare,
- Cererea dlui Frăteanu Cosmin Petru, inregistrata sub nr. 28407/08.12.2021 indeplineste toate conditiile de vanzare,
- Cererea dlui Hirișcău Ananie-Ioan, inregistrata sub nr. 28362/10.12.2021 indeplineste toate conditiile de vanzare,
- Cererea dnei Toth Elena Ioana, inregistrata sub nr. 30086/23.12.2021 și completată cu cererea 3282/01.02.2022 indeplineste toate conditiile de vanzare,
- Cererea dlui Țino Daniel-Mircea, inregistrata sub nr. 28945/14.12.2021 și completată cu cererea 3225/01.02.2022 indeplineste toate conditiile de vanzare,
- Cererea dnei Văncică Cristina Simona, inregistrata sub nr. 27853/03.12.2021 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 chirasii blocului situat in Turda, str. Tineretului 26A. S-a calculat pentru fiecare apartament suma care trebuie virată catre ANL.

Terenul aferent constructiei, înscris în CF 64095 Turda, în suprafață de 616 mp, proprietar Municipiul Turda – domeniul privat, a făcut obiectul unei evaluari. Prețul de vânzare a terenului a fost stabilit în baza raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat S.C. IRF CONSULTING S.R.L. Valoarea de piață a terenului este de 29.350 euro, adică cca.

- Dondocsi Romeo-Ciprian – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 55.468,27 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 51.066,24 și preț vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei (anexa 2);
- Filip Liovean – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 57.667,41 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 52.816,76 și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei (anexa 3);
- Frăteanu Cosmin-Petru – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 52.754,48 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 48.857,14 și preț vânzare cotă parte teren 3.897,34 lei (anexa 4);
- Hirișcău Ananie-Ioan – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 60.470,16 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 55.619,51 și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei (anexa 5);
- Toth Elena Ioana – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 61.959,55, fiind compus din valoare vânzare locuință 57.108,90 și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei (anexa 7);
- Țino Daniel Mircea – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 56.322,09 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 51.920,06 și preț vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei (anexa 8);
- Văncică Cristina-Simona – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 60.470,16 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 55.619,51 și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei (anexa 9).

Comisie:

Presedinte Dan Cismas

Membri Liliana Vonica

Marin Fantana

Sorina Munteanu

Florica Chirila

PROCES VERBAL NR. 4509/14.02.2022

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

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

S-au verificat daca cele 8 (opt) cereri de cumparare inregistrate in luna Noiembrie - Decembrie 2021 sunt insotite de toate documentele prevazute de lege si de regulamentul de vanzare si daca indeplinesc toate conditiile. S-au constat urmatoarele:

- Cererea dlui Dondocsi Romeo Ciprian, inregistrata sub nr. 30086/23.12.2021 indeplineste toate conditiile de vanzare,
- Cererea dlui Filip Liovean, inregistrata sub nr. 27112/23.11.2021 și completată cu cererea 2960/28.01.2022 indeplineste toate conditiile de vanzare,
- Cererea dlui Frăteanu Cosmin Petru, inregistrata sub nr. 28407/08.12.2021 indeplineste toate conditiile de vanzare,
- Cererea dlui Hirișcău Ananie-Ioan, inregistrata sub nr. 28362/10.12.2021 indeplineste toate conditiile de vanzare,
- Cererea dnei Toth Elena Ioana, inregistrata sub nr. 30086/23.12.2021 și completată cu cererea 3282/01.02.2022 indeplineste toate conditiile de vanzare,
- Cererea dlui Țino Daniel-Mircea, inregistrata sub nr. 28945/14.12.2021 și completată cu cererea 3225/01.02.2022 indeplineste toate conditiile de vanzare,
- Cererea dnei Văncică Cristina Simona, inregistrata sub nr. 27853/03.12.2021 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 pentru fiecare apartament suma care trebuie virată catre ANL.

Terenul aferent constructiei, înscris în CF 64095 Turda, în suprafață de 616 mp, proprietar Municipiul Turda – domeniul privat, a făcut obiectul unei evaluari. Prețul de vânzare a terenului a fost stabilit în baza raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat S.C. IRF CONSULTING S.R.L. Valoarea de piață a terenului este de 29.350 euro, adică cca.

145.140 lei (fără TVA), rezultând o valoare de 172.716,6 lei (TVA inclus). Astfel, se va trece la vânzarea acestuia pe cote parti teren către fiecare proprietar de locuinta ANL.

Datorita faptului ca sunt raportate doua sume in legatura cu valoare de investitie a imobilului, respectiv cea inaintata de catre ANL prin protocolul transmis, anume 1.866.000,63 lei si cealalta suma stabilita prin HG 587/2009, anume 1.769.045,70 lei, s-a stabilit ca valoarea de investitie a imobilului in vederea 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 celor doua apartamente care au indeplinit toate conditiile, astfel:

- Valoarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției și (care trebuie) virate la A.N.L. (Vila) se vor întreprinde următoarele:
 - a) Deoarece UAT Turda a încasat prin chirii quantumul reprezentând recuperarea investiției de la data de 01.03.2017, ne vom raporta de la acesta data,
 - b) Se vor lua sumele aferente reprezentând "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 – Decembrie 2021 este de 227,13 (publicarea pe site-ului Institutului Național de Statistică făcându-se până la luna Decembrie 2021 la data prezentului preces verbal).
- Numărul de luni amortizate de la data punerii în funcțiune până la data vânzării, respectiv din luna Septembrie 2003 pana in Februarie 2022 este de 222 luni.

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

- Cenan Liviu-Ovidiu – preț vânzare cotă parte teren – 4.402,03 lei (anexa 1);
- Petrus Costica – preț vânzare cotă parte teren – 4.850,64 lei (anexa 6);

- Dondocsi Romeo-Ciprian – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 55.468,27 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 51.066,24 și preț vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei (anexa 2);
- Filip Liovean – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 57.667,41 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 52.816,76 și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei (anexa 3);
- Frăteanu Cosmin-Petru – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 52.754,48 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 48.857,14 și preț vânzare cotă parte teren 3.897,34 lei (anexa 4);
- Hirișcău Ananie-Ioan – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 60.470,16 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 55.619,51 și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei (anexa 5);
- Toth Elena Ioana – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 61.959,55, fiind compus din valoare vânzare locuință 57.108,90 și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei (anexa 7);
- Țino Daniel Mircea – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 56.322,09 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 51.920,06 și preț vânzare cotă parte teren 4.402,03 lei (anexa 8);
- Văncică Cristina-Simona – preț vânzare locuință și cotă parte teren – 60.470,16 lei, fiind compus din valoare vânzare locuință 55.619,51 și preț vânzare cotă parte teren 4.850,64 lei (anexa 9).

Comisie:

Presedinte Dan Cismas

Membri Liliana Vonica

Marin Fantana

Sorina Munteanu

Florica Chirila

LUNA CALCUL:		februarie-22			
	Turda, str. Tineretului 26A, ap.28				ANEXA 1
FISA CALCUL VANZARE COTA PARTE TEREN	Cenan Liviu Ovidiu				
	Valoare teren Tineretului 26A - CF 64095 Turda - 616 mp	TVA 19%	Pret/mp	Cote parte teren mp	Preț de vânzare cota parte teren RON (TVA inclus)
	145140	172.716,60	280,3841	15,7	4402,03

	Tineretului nr. 26A, ap. 40	Anexa 2
FISA CALCUL VANZARE PENTRU:	Dondocsi Romeo Ciprian	
LUNA CALCUL:		Februarie2022
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)	62,52
5	Valoare de investiție locuință $Vil=(Vii/Scdi)*Scdl$ ($5=(2/3)*4$)	47.539,67
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)	79,23
7	Numărul de luni amortizate de la data punerii în funcțiune până la data vânzării	222,00
8	Amortizarea totală de la data recepției până la data vânzării ($8=6*7$) (A)	17.589,68
9	Valoarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției și virate la A.N.L. (Vila)	5.215,93
10	Valoarea de investiție locuință diminuată cu valoarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției și virate la A.N.L. (Vila) și cu amortizarea totală (A): $Vild=Vil-Vila-A$ ($10=5-9-8$)	24.734,06
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)	227,13
12	Valoare de investiție actualizată cu rata inflației $V1 = Vild * Ri / 100$ ($12=10*11/100$)	56.178,48

	Valoare de investiție ponderată cu coef. Cp prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d ¹) din Legea nr. 152/1998, respectiv 0,90	
13	$V2=V1*0,90$ (13=12*0,90)	50.560,63
	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%)	505,61
15	Valoarea de vânzare locuință	51.066,24
	Valoare teren Tineretului 26A - CF 64095 Turda - 616 mp - evaluare IRF	
16	Consulting	145140
17	TVA 19%	
18	Pret/mp	172.716,60
19	Cote parte teren mp	280,38
20	Preț de vânzare cota parte teren lei (TVA inclus)	15,70
21	Total de plată în cazul plății integrale a locuinței (21=15+20)	4.402,03
		55.468,27

	0 Tineretului nr. 26A, ap. 36	Anexa 3
FISA CALCUL VANZARE PENTRU:	Filip Liovean	
LUNA CALCUL:		Februarie2022
Nr.crt.	Descriere	Valoare (lei, inclusiv TV)
	1 Dată 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)	62,52
	5 Valoare de investiție locuință $Vil=(Vii/Scdi)*Scdl$ ($5=(2/3)*4$)	47.539,67
	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)	79,23
	7 Numărul de luni amortizate de la data punerii în funcțiune până la data vânzării	222,00
	8 Amortizarea totală de la data recepției până la data vânzării ($8=6*7$) (A)	17.589,68
	9 Valoarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției și virate la A.N.L. (Vila)	4.368,06
	10 Valoarea de investiție locuință diminuată cu valoarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției și virate la A.N.L. (Vila) și cu amortizarea totală (A): $Vild=Vil-Vila-A$ ($10=5-9-8$)	25.581,93
	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)	227,13
	12 Valoare de investiție actualizată cu rata inflației $V1 = Vild * Ri / 100$ ($12=10*11/100$)	58.104,25

	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)	52.293,82
14	Comision (C) de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d¹ din Legea nr. 152/1998 (14=13*1%) $C=V2*1\%$	522,94
15	Valoarea de vânzare locuință	52.816,76
16	Valoare teren Tineretului 26A - CF 64095 Turda - 616 mp	145140
17	TVA 19%	172.716,60
18	Pret/mp	280,38
19	Cote 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)	57.667,41

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

	Tineretului nr. 26A, ap. 39	Anexa 4
FISA CALCUL VANZARE PENTRU:	Frăteanu Cosmin Petru	
LUNA CALCUL:		Februarie2022
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)	55,58
5	Valoare de investiție locuință $Vil=(Vii/Scdi)*Scdl$ ($5=(2/3)*4$)	42.262,56
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)	70,44
7	Numărul de luni amortizate de la data punerii în funcțiune până la data vânzării	222,00
8	Amortizarea totală de la data recepției până la data vânzării ($8=6*7$) (A)	15.637,15
9	Valoarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției și virate la A.N.L. (Vila)	2.961,33
10	Valoarea de investiție locuință diminuată cu valoarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției și virate la A.N.L. (Vila) și cu amortizarea totală (A): $Vild=Vil-Vila-A$ ($10=5-9-8$)	23.664,08
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)	227,13
12	Valoare de investiție actualizată cu rata inflației $V1 = Vild * Ri / 100$ ($12=10*11/100$)	53.748,23

	Valoare de investiție ponderată cu coef. Cp prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d¹) din Legea nr. 152/1998, respectiv 0,90	
13	$V2=V1*0,90$ ($13=12*0,90$)	48.373,40
	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	($14=13*1\%$)	483,73
15	Valoarea de vânzare locuință	48.857,14
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	Cote parte teren mp	13,90
20	Preț de vânzare cota parte teren lei (TVA inclus)	3.897,34
21	Total de plată în cazul plății integrale a locuinței (21=15+20)	52.754,48

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

	Tineretului nr. 26A, ap. 14	Anexa 5
FISA CALCUL VANZARE PENTRU:	Hirișcău Ananie Ioan	
LUNA CALCUL:		Februarie2022
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	222,00
8	Amortizarea totală de la data recepției până la data vânzării ($8=6*7$) (A)	19.398,73
9	Valoarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției și virate la A.N.L. (Vila)	6.090,81
10	Valoarea de investiție locuință diminuată cu valoarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției și virate la A.N.L. (Vila) și cu amortizarea totală (A): $Vild=Vil-Vila-A$ ($10=5-9-8$)	26.939,45
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)	227,13
12	Valoare de investiție actualizată cu rata inflației $V1 = Vild * Ri / 100$ ($12=10*11/100$)	61.187,58

	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)	55.068,82
	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%)	550,69
15	Valoarea de vânzare locuință	55.619,51
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	Cote 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)	60.470,16

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

LUNA CALCUL:		februarie-22			
	Turda, str. Tineretului 26A, ap.30				Anexa 6
COTA PARTE TEREN PENTRU:	Petruș Costică				
	Valoare teren Tineretului 26A - CF 64095 Turda - 616 mp	TVA 19%	Pret/mp	Cote parte teren mp	Preț de vânzare cota parte teren RON (TVA inclus)
	145140	172.716,60	280,3841	17,3	4850,64

	Tineretului nr. 26A, ap. 18	Anexa 7
FISA CALCUL VANZARE PENTRU:	Toth Elena Ioana	
LUNA CALCUL:		Februarie2022
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	222,00
8	Amortizarea totală de la data recepției până la data vânzării ($8=6*7$) (A)	19.398,73
9	Valoarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției și virate la A.N.L. (Vila)	5.369,42
10	Valoarea de investiție locuință diminuată cu valoarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției și virate la A.N.L. (Vila) și cu amortizarea totală (A): $Vild=Vil-Vila-A$ ($10=5-9-8$)	27.660,84
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)	227,13
12	Valoare de investiție actualizată cu rata inflației $V1 = Vild * Ri / 100$ ($12=10*11/100$)	62.826,08

	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)	56.543,47
14	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=13*1%)	565,43
15	Valoarea de vânzare locuință	57.108,90
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	Cote 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)	61.959,55

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

	Tineretului nr. 26A, ap. 33	Anexa 8
FISA CALCUL VANZARE PENTRU:	Țino Daniel Mircea	
LUNA CALCUL:		Februarie2022
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)	62,52
5	Valoare de investiție locuință $Vil=(Vii/Scdi)*Scdl$ ($5=(2/3)*4$)	47.539,67
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)	79,23
7	Numărul de luni amortizate de la data punerii în funcțiune până la data vânzării	222,00
8	Amortizarea totală de la data recepției până la data vânzării ($8=6*7$) (A)	17.589,68
9	Valoarea sumelor rezultate din quantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției și virate la A.N.L. (Vila)	4.802,38
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): $Vild=Vil-Vila-A$ ($10=5-9-8$)	25.147,61
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)	227,13
12	Valoare de investiție actualizată cu rata inflației $V1 = Vild * Ri / 100$ ($12=10*11/100$)	57.117,78

	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)	51.406,00
	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%)	514,06
15	Valoarea de vânzare locuință	51.920,06
	Valoare teren Tineretului 26A - CF 64095 Turda - 616 mp - evaluare IRF	145140
16	Consulting	
17	TVA 19%	172.716,60
18	Pret/mp	280,38
19	Cote parte teren mp	15,70
20	Preț de vânzare cota parte teren lei (TVA inclus)	4.402,03
21	Total de plată în cazul plății integrale a locuinței (21=15+20)	56.322,09

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

	Tineretului nr. 26A, ap. 34	Anexa 9
FISA CALCUL VANZARE PENTRU:	Văncică Cristina Simona	
LUNA CALCUL:		Februarie2022
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	222,00
8	Amortizarea totală de la data recepției până la data vânzării ($8=6*7$) (A)	19.398,73
9	Valoarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției și virate la A.N.L. (Vila)	6.090,81
10	Valoarea de investiție locuință diminuată cu valoarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției și virate la A.N.L. (Vila) și cu amortizarea totală (A): $Vild=Vil-Vila-A$ ($10=5-9-8$)	26.939,45
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)	227,13
12	Valoare de investiție actualizată cu rata inflației $V1 = Vild * Ri / 100$ ($12=10*11/100$)	61.187,58

	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)	55.068,82
14	Comision (C) de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d¹ din Legea nr. 152/1998 $C=V2*1%$ (14=13*1%)	550,69
15	Valoarea de vânzare locuință	55.619,51
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	Cote 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)	60.470,16

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 64095 Turda

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 neimprejmuıt; 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	

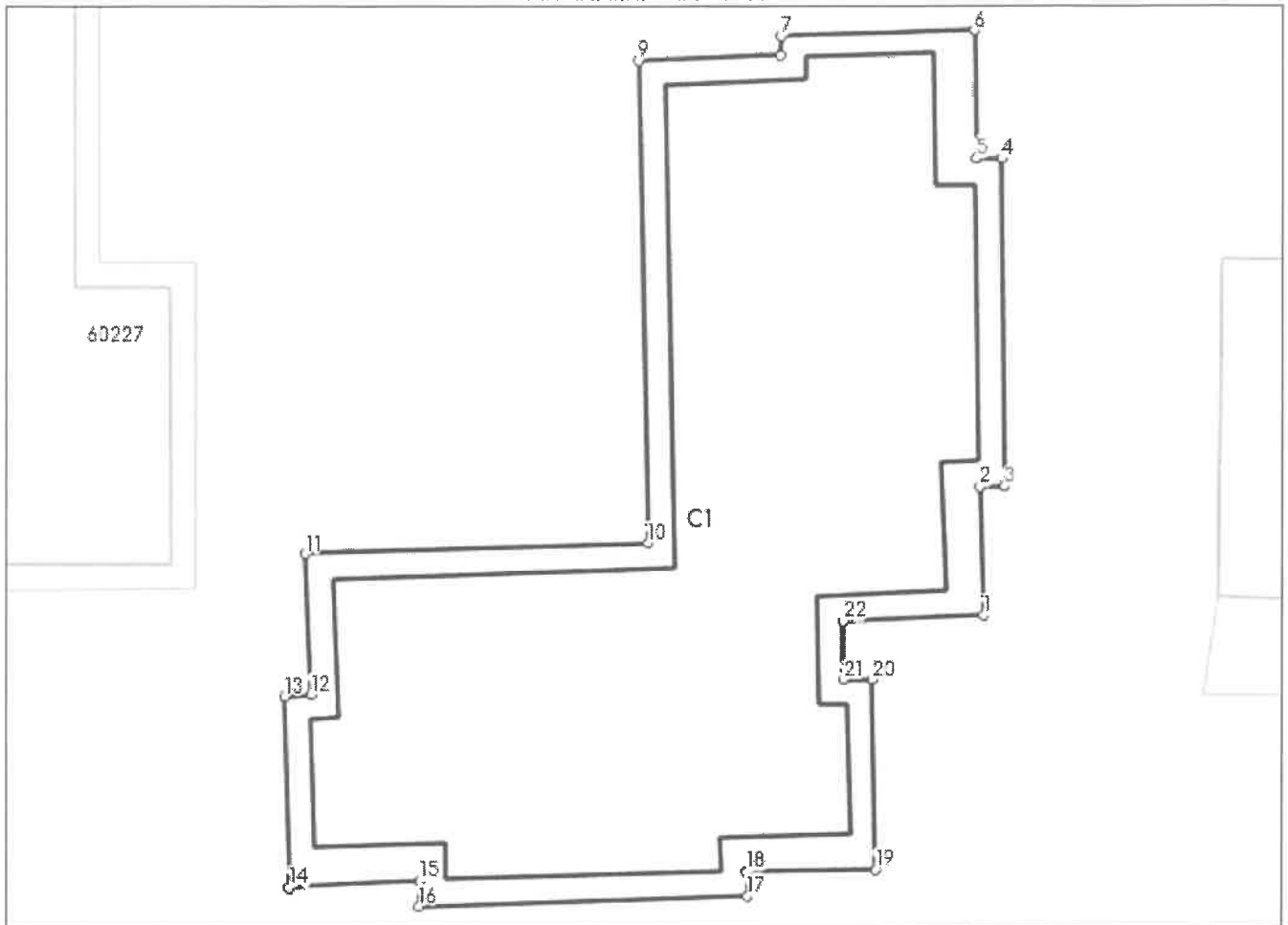
Anexa Nr. 1 La Partea I

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 ANCPI 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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 64095-C1-U28 Turda



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Turda, Str Tineretului, Nr. 26A, Sc. B, Et. 1, Ap. 28, 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-U28	-	46,84	2.55/100	15.70/616	APARTAMENTUL nr. 28, situat la etajul 1, scara B, compus din: 1 cameră, bucatărie, cămară, baie, hol, debara și semilogie,

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-U28 a unitatii individuale cu numarul cadastral 64095-C1-U28/Turda, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 64095-C1 inscrista 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. 25034, din 19/11/2019 emis de PRIMĂRIA 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;		
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. 28, Jud. Cluj
Părți comune: PARTI COMUNE INDIVIZE ce constau în folosința terenului, fundațiilor, pereților, planșeelor, 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-U28	-	46,84	2.55/100	15.70/616	APARTAMENTUL nr. 28, situat la etajul 1, scara B, compus din: 1 cameră, bucatărie, cămară, baie, hol, debara și semilojie,

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluționării,

06-01-2021

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
DANA NELI SALAGIAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 64095-C1-U30 Turda

Cod verificare
 100091257989



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Turda, Str Tineretului, Nr. 26A, Sc. B, Et. 2, Ap. 30, 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-U30	-	51,51	2.80/100	17.30/616	APARTAMENTUL nr. 30, situat la etajul 2, scara B, compus din: 2 camere, bucatărie, 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-U30 a unitatii individuale cu numarul cadastral 64095-C1-U30/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. 25034, din 19/11/2019 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA; Act Normativ nr. 152, din 15/07/1998 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 25087, din 20/11/2019 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. 2, Ap. 30, Jud. Cluj
Părți comune: PARTI COMUNE INDIVIZE ce constau în folosința terenului, fundațiilor, pereților, planșeelor, 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-U30	-	51,51	2.80/100	17.30/616	APARTAMENTUL nr. 30, situat la etajul 2, 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,
DANA NELI SALAGIAN

(parafa și semnătura)

Referent,



(parafa și semnătura)

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 64095-C1-U34 Turda



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Turda, Str Tineretului, Nr. 26A, Sc. B, Et. 3, Ap. 34, 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-U34	-	51,51	2.80/100	17.30/616	APARTAMENTUL nr. 34, situat la etajul 3, scara B, compus din: 2 camere, bucatărie, 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 infiinteaza cartea funciara 64095-C1-U34 a unitatii individuale cu numarul cadastral 64095-C1-U34/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 funciară 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. 3, Ap. 34, 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-U34	-	51,51	2.80/100	17.30/616	APARTAMENTUL nr. 34, situat la etajul 3, scara B, compus din: 2 camere, bucatărie, 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,

DANA NELI SALAGIAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Catre :

Primaria Municipiului Turda

Referitor:

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

Pct.2 – scopul evaluarii -estimarea valorii de piata in vederea vânzării terenului către proprietarii apartamentelor din blocul de locuințe edificat pe teren prin programul ANL.

Client/ Utilizator : Primaria Municipiului Turda.

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

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

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

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

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

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2022	<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 IRF Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2022, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimatia nr. 13325
Expert evaluator – proprietati imobiliare
-intreprinderi
-bunuri mobile*



Declaratie de conformitate

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

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

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

Cu respect,
INDREI Romulus Fabian

Cluj Napoca
31.01.2022



IRF CONSULTING SRL C.U.I. R 8782000 R.C. J12/1518/96

Cluj-Napoca, Str. Fagului, nr. 63-69, tel : 0722- 98 38 84
Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr.0262/2022

NR.14/2022

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

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

Client/ Utilizator: Primaria Municipiului Turda

Proprietar: Municipiul Turda

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

Ianuarie 2022

CUPRINS

Declaratie de conformitate.....	3
CAPITOLUL I INTRODUCERE.....	6
1.1 REZUMAT.....	6
1.2 CERTIFICARE.....	7
CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	7
2.1 IPOTEZE.....	7
2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII.....	8
2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT.....	8
2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE.....	9
2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA.....	9
2.6 MODALITATI DE PLATA.....	9
2.7 INSPECTIA PROPRIETATII.....	9
2.8 SURSE DE INFORMATII.....	9
2.9 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE.....	9
CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR.....	9
3.1 Procedura de evaluare.....	10
3.2 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.....	10
3.3 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI.....	10
3.4 DESCRIEREA PROPRIETATII.....	10
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	10
CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE.....	12
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	12
4.2 EVALUAREA TERENULUI.....	12
4.2.1 Abordarea prin comparatii de piata.....	13
4.2.2 Abordarea prin metoda extractiei.....	16
4.3 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	<ul style="list-style-type: none">▪ 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 in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

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

CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 IPOTEZE

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

8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințată de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a destinatarilor, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

➤ Ipoteze speciale

1. Prezentul raport de evaluare actualizează valorile de piață a proprietăților implicate la data de 28.01.2022, în ipoteza că acestea nu au suferit nicio modificare din punct de vedere juridic și fizic de la data inspecției.
2. Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobare scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar urma să apară.
3. Acest raport este confidențial atât pentru evaluator cât și pentru destinatar și utilizatori desemnați.
4. Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în legătură cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.
5. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor și datelor furnizate de beneficiar, inspecției în teren și pe baza datelor și informațiilor extrase de către evaluator de pe piață specifică. Valoarea estimată în prezentul raport - valoarea de piață, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
6. În conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data precizată în raport.
7. Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și relevante cunoscute de acesta la data evaluării.
8. Pentru estimarea valorii de piață a terenului evaluat se impune ca valoarea să fie adecvată și comparabilă cu tranzacționarea sau valori de ofertare din zona a unor suprafețe construibile, acordând corecții obiective..

2.2 OBIECTUL, SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII

OBIECTUL EVALUĂRII- 1 parcelă de teren intravilan amplasată în Turda, Str. Tineretului, nr. 26A , în suprafață:

- 616 mp - înscris în CF nr. 64095.

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

UTILIZAREA EVALUĂRII – Raportul de evaluare se adresează clientului - PRIMĂRIA MUNICIPIULUI Turda proprietarul terenului.

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

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

Analizele, informațiile și concluziile prezentate în raport sunt în concordanță cu specificatiile stabilite prin definirea misiunii evaluatorului: identificarea bunurilor imobiliare; identificarea drepturilor de proprietate; destinația vizată a evaluării; definiția tipului de valoare cerută; data la care este valabilă valoarea estimată și data raportului; identificarea sferei de evaluare/respectiv a sferei raportului și identificarea ipotezelor pe care se bazează evaluarea.

Proprietar: Municipiul Turda..

Dreptul de proprietate : DEPLIN, conform inregistrurilor 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 imobiliare,
- 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 $S = 616$ 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 chiriilor. 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 construit, 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 perioada 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 posibilități financiare peste medie dar care amana investitia pe fondul cererii reduse de apartamente sau proprietăți rezidențiale individuale.

Analiza ofertei competitive

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

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

Pentru proprietatea analizata, oferta este generoasa, sunt oferite 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 locuințe colective sau proprietăți rezidențiale individuale"**.

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

4.2 EVALUAREA TERENULUI

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordari in evaluare :

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

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 analiza 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, că există disponibilitatea de tranzacționare a unor bunuri similare pe piața 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:

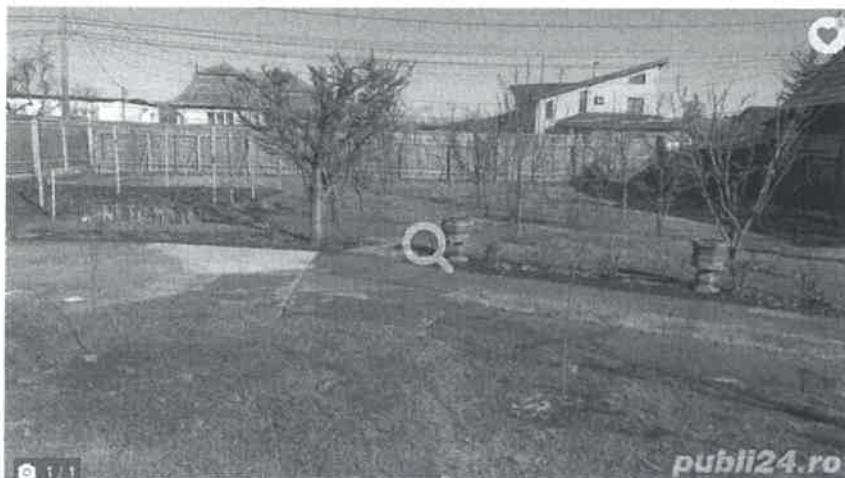
Comparabilă T1 – <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-turda/1f4e964692607560di2h706d637i164g.html>

Vand teren turda

Cluj, Turda [Vezi pe harta](#)

24 700 EUR

Publicat din 24.01.2022 10:54:13



0751242160

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este va

[Adauga fisier ?](#)

[Contactează vânzător](#)

[Fa oferta](#)

[Vizualizari: 2460](#)

[Raportează](#)

 **Andrei Both**
Active Window
Mediator imobili

Specificatii

Suprafata terenului

400,0 m²

Front strada

26

Descriere

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

Vezi detalii pe www.romimo.ro

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

75.000 €

17 zile în urmă

Vand teren in cartier Primaverii, Turda

[Sesizează o problemă](#)

jud. Cluj

Detalii

Preț / m²:

75 €

Deschidere stradata

20 m

Suprafata utila

1000 m²

Clasificare teren:

Intravilan

Tip terenuri

Constructii

Descriere

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

[Salvează](#)

[Distribuie](#)

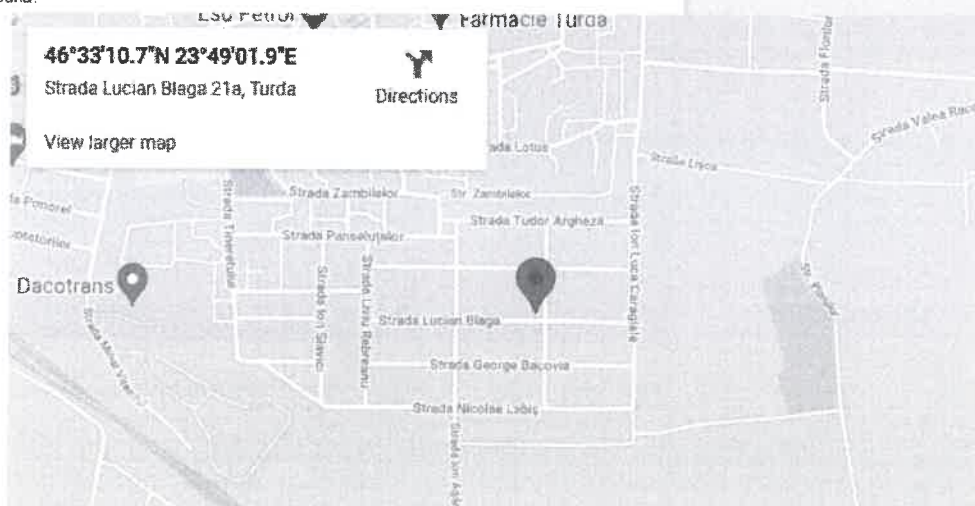
Direct proprietar verificat

0771560871

[Chat WhatsApp](#)

Publicat pe: 30.12.2021

Actualizat pe: 13.01.2022



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

45.000 € 26 zile în urmă

Teren 600mp Se rezolvă o problemă

Detalii

Preț / m ² :	75 €	Suprafață utilă	600 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construcții

Descriere

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

Salvează Distribuie

45.000 €

Vezi anunțul pe [LaAmneste.ro](https://www.LaAmneste.ro)

Postat pe 24.10.2022. Actualizat pe: 01.01.2023

Hartă



Vezi harta

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

Vind teren intravilan 500m

Cluj, Turda

36 000 EUR

Validat pe 14.01.2022 11:17:41

Descriere

Cartierul Primăveri str.Marin Preda nr 1 A

Vezi detalii pe www.romimo.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 el., 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 ofertate la vanzare provin de la persoane fizice- includ valoarea TVA. Implicat 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 (alocariei), 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 IRF 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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 64095 Turda

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

Cod verificare
100091257989



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 .

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



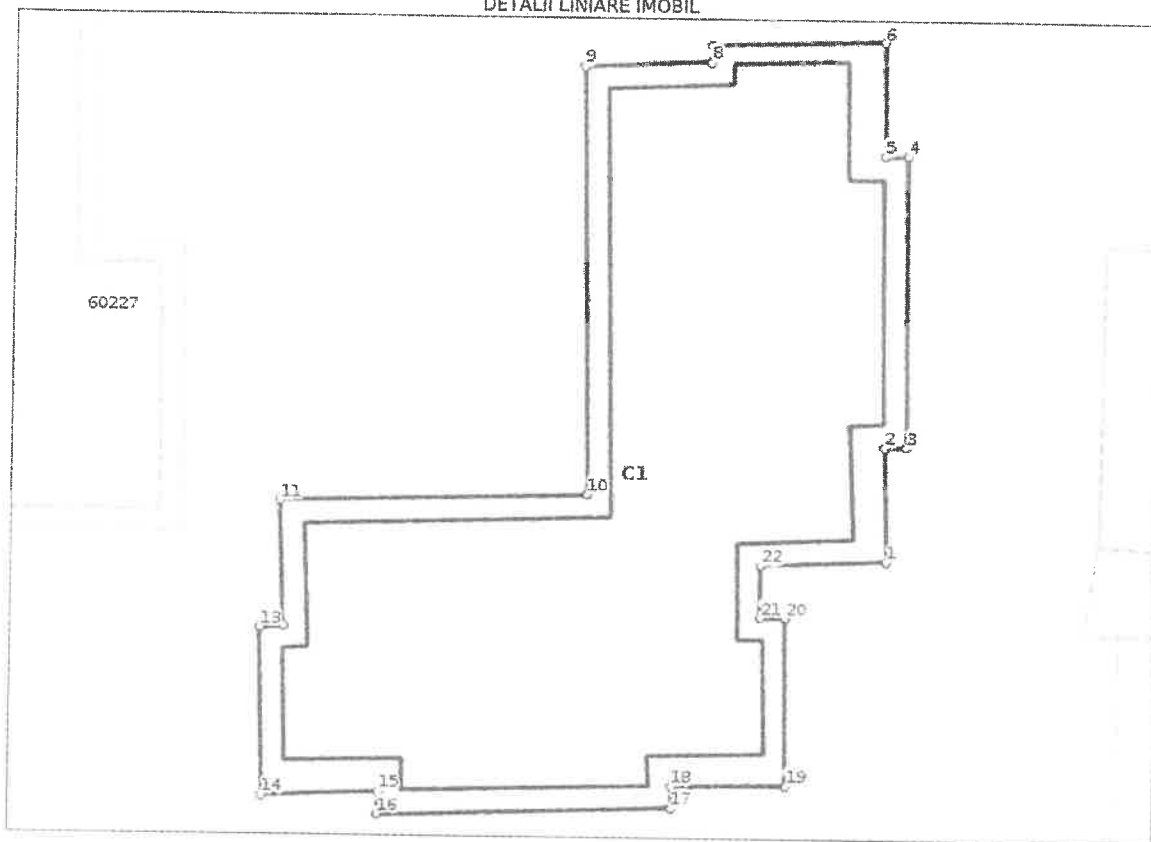
Anexa Nr. 1 La Partea I

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 construcții	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.

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,

1/1

Asistent Registrator,

DANA NELI SALAGIAN

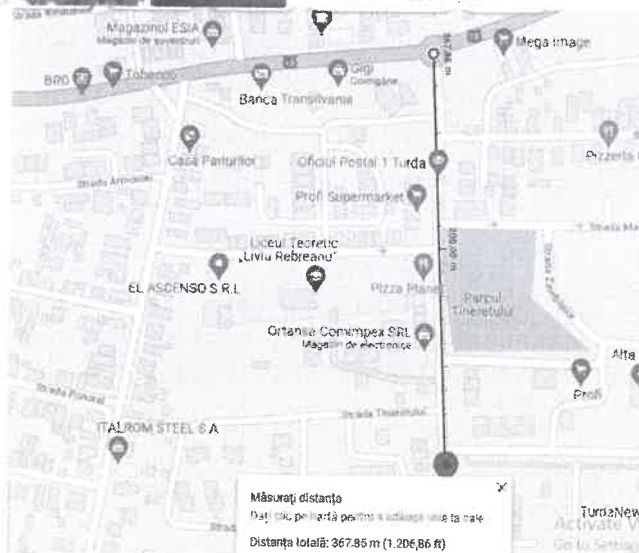
(parafa și semnătura)



Referent,

(parafa și semnătura)

Handwritten signature of the Referent.



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, pietris, plat	direct, asfalt	direct, pietris, 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 locuinte, spatii 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

Facilitati / impedimente	forma poligonală, plat	forma dreptungh., plat	forma dreptungh., plat	forma dreptungh., plat	forma dreptungh., plat
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0.0	0	0	0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		59.5	62.4	56.7	59.9
Suprafata (mp)	616.00	400	1,000	600	500
Ajustare %		-10.0%	10.0%	0.0%	-5.0%
Ajustare (Euro)		-6.0	6.2	0.0	-3.0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		53.6	68.6	56.7	56.9
raport laturi	aprox. 1/2	26 ml, 1/1.7	20 ml, 1/2.5	16 ml, 1/2.3	14 ml, 1/2.5
Ajustare %		-10%	-10%	0%	0%
Ajustare (Euro)		0.0	-6.0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		53.6	62.6	56.7	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				

[Signature]



[Signature]



Teren evaluat- edificat Bloc locuințe ANL



Vecinătate- fosta centrală termică



Alee acces din str. Tineretului