

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 148

din data de 20.07.2023

privind vânzarea fără licitație publică a imobilului clădire compus din cameră și cămară în suprafață de 34,75 mp, extratabulară și a imobilului teren în suprafață de 100,25 mp, menționat în actul aditional nr. 1 / 14.03.2023 la contractul de închiriere nr. 10521/25.05.2020, reprezentând o cotă indiviză din terenul în suprafață de 270 mp, situat în Municipiul Turda, str. Al. I. Cuza, nr. 27, Județul Cluj, proprietate a Municipiului Turda - Domeniu Privat, înscris în CF nr. 54149 Turda, cu număr top 1193, 1194, către Perșa Florin și soția Perșa Elena Liliana

Consiliul Local al Municipiului Turda, întrunit în ședința ordinară din data de 20.07.2023;

Luând în dezbatere *proiectul de hotărâre* privind vânzarea fără licitație publică a imobilului clădire compus din cameră și cămară în suprafață de 34,75 mp, extratabulară și a imobilului teren în suprafață de 100,25 mp, menționat în actul aditional nr. 1/14.03.2023 la contractul de închiriere nr.10521/25.05.2020, reprezentând o cotă indiviză din terenul în suprafață de 270 mp, situat în Municipiul Turda, str. Al. I. Cuza, nr. 27, Județul Cluj, proprietate a Municipiului Turda - Domeniu Privat, înscris în CF nr. 54149 Turda, cu număr top 1193, 1194, către Perșa Florin și soția Perșa Elena Liliana, elaborat din inițiativa Primarului municipiului Turda, domnul Cristian Octavian Matei;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 27.346 din 11.07.2023 al Serviciului Evidența Patrimoniului, avizul favorabil al comisiilor de specialitate nr. 1 – pentru *buget-finanțe, prognoze economice, investiții*, nr. 2 – pentru *administrație publică locală, servicii publice, regii, piețe, comerț, agricultură, asocieri, relații cu publicul, juridic, ordine publică și apărare* și nr. 3 – pentru *urbanism și amenajarea teritoriului administrarea domeniului public și privat, protecția mediului, investiții*, ale Consiliului Local al Municipiului Turda, precum și raportul de evaluare, întocmit de evaluator autorizat PIPER NICOLAE.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă vânzarea, fără licitație publică, a imobilului clădire compus din cameră și cămară în suprafață de 34,75 mp, extratabulară și a imobilului teren în suprafață de 100,25 mp, menționat în actul aditional nr.1/14.03.2023 la contractul de închiriere nr.10521/25.05.2020, reprezentând o cotă indiviză din terenul în suprafață de 270 mp, situat în Municipiul Turda, str. Al. I. Cuza, nr. 27, Județul Cluj, proprietate a Municipiului Turda - Domeniu Privat, înscris în CF nr.54149 Turda, cu număr top 1193, 1194, către Perșa Florin și soția Perșa Elena Liliana.

Art. 2. Prețul de vânzare, stabilit prin raportul de evaluare nr.108/21.06.2023, întocmit de către PIPER NICOLAE, parte integrantă din prezenta hotărâre, este de 41.700 lei valoare fără TVA, la care se adaugă TVA 19 %. Prețul stabilit va fi achitat în termen de 10 zile de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 3. Prețul de vânzare precizat la art. 2, va fi achitat integral într-o singură tranșă.

Art. 4. Facturarea și încasarea contravalorii contractului se face de către Direcția Economică din cadrul Primăriei Municipiului Turda.

Art. 5. Cumpărătorul poate solicita întăbularea dreptului de proprietate în cartea funciară numai după achitarea integrală a prețului. Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică cât și cele privind întăbularea clădirii și terenului vor fi suportate de cumpărător.

Art. 6. Se împuternicește primarul Municipiului Turda să semneze contractul de vânzare-cumpărare.

Art. 7. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului general al municipiului Turda, în termenul prevăzut de lege, Primarului municipiului Turda, Instituției Prefectului Județului Cluj, precum și Serviciului Evidența Patrimoniului, Direcției Economice și beneficiarilor, 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,

Năstase Paul



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETARUL general al
municipiului TURDA,
Jr. Mărginean Elena Mihaela

VOTURI: pentru 19

împotrivă -

abțineri -

Numărul total al consilierilor în funcție este 20.

Numărul consilierilor participanți la vot este 19.

Serviciul Evidență Patrimoniu

Nr.27.346 din 11.07.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie vânzarea, fără licitație publică, a imobilului clădire compus din cameră și cămară în suprafață de 34,75 mp, extratabulară și a imobilului teren în suprafață de 100,25 mp, menționat în actul aditional nr.1/14.03.2023 la contractul de închiriere nr.10521/25.05.2020, reprezentând o cotă indiviză din terenul în suprafață de 270 mp, situat în loc.Turda, str.Al.I.Cuza, nr.27, jud.Cluj, proprietate a Municipiului Turda - Domeniu Privat, înscris în CF nr.54149 Turda, cu număr top 1193, 1194, către Perșa Florin identificat cu _____ și soția Perșa Elena Liliana identificată cu _____, ambii având

Imobilul teren înscris în cartea funciară nr.54149 Turda, prevăzut cu nr.top 1193, nr.top 1194, în suprafață totală de 270 mp, precum și imobilul construcție prevăzut cu nr.top 1193-C1, fac parte din domeniul privat al Municipiului Turda în cotă de 1/2, conform Hotărârii Consiliului Local nr.187/19.12.2002 și este deținut în folosință conform contractului de închiriere nr.10521 din 25.05.2020 de către Perșa Florin și soția Perșa Elena Liliana, ambii :

Imobilul teren înscris în cartea funciară nr.54149 Turda, prevăzut cu nr.top 1193, nr.top 1194, în suprafață totală de 270 mp, precum și imobilul construcție prevăzut cu nr.top 1193-C1 este proprietatea tabulară a numiților Perșa Lazăr și soția Perșa Maria Viorica și Municipiul Turda, în cote de 1/2 fiecare, potrivit următoarelor documente:

- contract de vânzare cumpărare încheiat de Notariatul De Stat Local Turda, autentificat sub nr.1277 din data 20.09.1973;
- carte funciară nr. 54149 Turda.

Prin cererea nr.29.581/20.12.2021, numitul Perșa Florin, solicită cumpărarea imobilului teren și imobilului clădire, deținute în folosință conform contractului de închiriere nr.10521 din 25.05.2020, situat administrativ în loc.Turda, str.Al.I.Cuza, nr.27, județul Cluj, înscris în carte funciară nr. 54149 Turda.

Prezentul proiect de hotărâre este justificat și susținut din punct de vedere legal de prevederile din Decret - Lege nr. 61 din 7 februarie 1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație art.1 “ *Întreprinderile pentru vânzarea locuințelor și oficiile specializate pot vinde către populație locuințe construite din fondurile statului, în condițiile prezentului decret-lege*”, art.3 “ *Locuințele prevăzute la art. 1 se vînd cetățenilor români cu domiciliul în țară, cu achitarea integrală a prețului la încheierea contractului de vânzare-cumpărare sau prin acordarea unui împrumut de către Casa de Economii și Consemnațiuni, fără restricții privind deținerea în proprietate a unei a doua*

locuințe. O dată cu locuința se transmite cumpărătorului acesteia și dreptul de folosință asupra terenului aferent, pe durata existenței construcției ” și art. 37 din HG 20/1996 pentru aprobarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului , conform căroră: “ În situațiile de vânzare către chiriași a apartamentelor și, când este cazul, a anexelor gospodărești și a garajelor aferente, dreptul de proprietate se dobândește și asupra terenului aferent, cu respectarea dispozițiilor art. 26 alineatul ultim din lege ”.

Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul Local sau Județean, după caz .”

Având în vedere faptul că, în conformitate cu documentele sus menționate, anexate prezentului proiect de hotărâre, Perșa Lazăr și soția Perșa Maria Viorica, sunt proprietari în cotă de $\frac{1}{2}$, ai imobilului teren în suprafață totală de 270 mp, înscris în cartea funciară nr.54149 Turda, prevăzut cu nr.top 1193, nr.top 1194, precum și a imobilului construcție prevăzut cu nr.top 1193-C1, situat în municipiul Turda. Considerăm că sunt îndeplinite condițiile legale pentru vânzarea fără licitație publică a imobilului clădire și teren.

Potrivit art. 363, alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se realizează de către autoritățile deliberative ale administrației publice locale. Ținând cont de faptul că imobilul menționat nu va putea fi altfel exploatat decât prin vânzarea imobilului către Perșa Lazăr și soția Perșa Maria Viorica, consiliul local al Municipiului Turda poate hotărî valorificarea imobilului în modalitatea propusă.

Conform raportului de evaluare nr.108/21.06.2023, întocmit de către PIPER NICOLAE, valoarea de vânzare a imobilului, situat pe str.Al.I.Cuza, nr.27, este de 41.700 lei valoare fără TVA, la care se adaugă TVA 19 %. Prețul stabilit va fi achitat în termen de 10 zile de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

Facturarea și încasarea prețului de vânzare se va face de către Direcția Economică a Primăriei Municipiului Turda.

Cumpărătorul va putea solicita întăbularea dreptului de proprietate numai după achitarea integrală prețului stabilit prin raportul de evaluare și aprobat de către Consiliul Local. Toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, precum și cele aferente întăbulării dreptului de proprietate asupra imobilului, cad în sarcina cumpărătorului.

Raportat la aspectele detaliate, considerăm ca propunerea de vânzare fără licitație publică a imobilului care aparține domeniul privat al Municipiului Turda în cotă de $\frac{1}{2}$, situat administrativ în loc. Turda, str.Al.I.Cuza, nr.27, înscris în CF nr. 54149 Turda, cu număr top 1193, număr top 1194, număr top 1193-C1, este necesară, oportună și legală, drept pentru care supunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre anexat.

Șef S.E.P.,
Cismaș Dan



Întocmit: 1ex., Bugner Dragoș



REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie vânzarea, fără licitație publică, a imobilului clădire compus din cameră și cămară în suprafață de 34,75 mp, extratabulară și a imobilului teren în suprafață de 100,25 mp, menționat în actul adițional nr.1/14.03.2023 la contractul de închiriere nr.10521/25.05.2020, reprezentând o cotă indiviză din terenul în suprafață de 270 mp, situat în loc.Turda, str.Al.I.Cuza, nr.27, jud.Cluj, proprietate a Municipiului Turda - Domeniu Privat, înscris în CF nr.54149 Turda, cu număr top 1193, 1194, către Perșa Florin identificat cu _____ și soția Perșa Elena Liliana identificată cu _____, ambii având

Imobilul teren înscris în cartea funciară nr.54149 Turda, prevăzut cu nr.top 1193, nr.top 1194, în suprafață totală de 270 mp, precum și imobilul construcție prevăzut cu nr.top 1193-C1, fac parte din domeniul privat al Municipiului Turda în cotă de 1/2, conform Hotărârii Consiliului Local nr.187/19.12.2002 și este deținut în folosință conform contractului de închiriere nr.10521 din 25.05.2020 de către Perșa Florin și soția Perșa Elena Liliana, ambii

Imobilul teren înscris în cartea funciară nr.54149 Turda, prevăzut cu nr.top 1193, nr.top 1194, în suprafață totală de 270 mp, precum și imobilul construcție prevăzut cu nr.top 1193-C1 este proprietatea tabulară a numiților Perșa Lazăr și soția Perșa Maria Viorica și Municipiul Turda, în cote de 1/2 fiecare, potrivit următoarelor documente:

- contract de vânzare cumpărare încheiat de Notariatul De Stat Local Turda, autentificat sub nr.1277 din data 20.09.1973;
- carte funciară nr. 54149 Turda.

Prin cererea nr.29.581/20.12.2021, numitul Perșa Florin, solicită cumpărarea imobilului teren și imobilului clădire, deținute în folosință conform contractului de închiriere nr.10521 din 25.05.2020, situat administrativ în loc.Turda, str.Al.I.Cuza, nr.27, județul Cluj, înscris în carte funciară nr. 54149 Turda.

Prezentul proiect de hotărâre este justificat și susținut din punct de vedere legal de prevederile din Decret - Lege nr. 61 din 7 februarie 1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație art.1 " *Întreprinderile pentru vânzarea locuințelor și oficiile specializate pot vinde către populație locuințe construite din fondurile statului, în condițiile prezentului decret-lege*", art.3 " *Locuințele prevăzute la art. 1 se vînd cetățenilor români cu domiciliul în țară, cu achitarea integrală a prețului la încheierea contractului de vânzare-cumpărare sau prin acordarea unui împrumut de către Casa de Economii și Consemnațiuni, fără restricții privind deținerea în proprietate a unei a doua*

locuințe. O dată cu locuința se transmite cumpărătorului acesteia și dreptul de folosință asupra terenului aferent, pe durata existenței construcției ” și art. 37 din HG 20/1996 pentru aprobarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului , conform cărora: “ În situațiile de vânzare către chiriași a apartamentelor și, când este cazul, a anexelor gospodărești și a garajelor aferente, dreptul de proprietate se dobândește și asupra terenului aferent, cu respectarea dispozițiilor art. 26 alineatul ultim din lege ”.

Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul Local sau Județean, după caz .”

Având în vedere faptul că, în conformitate cu documentele sus menționate, anexate prezentului proiect de hotărâre, Perșa Lazăr și soția Perșa Maria Viorica, sunt proprietari în cotă de $\frac{1}{2}$, ai imobilului teren în suprafață totală de 270 mp, înscris în cartea funciară nr.54149 Turda, prevăzut cu nr.top 1193, nr.top 1194, precum și a imobilului construcție prevăzut cu nr.top 1193-C1, situat în municipiul Turda. Considerăm că sunt îndeplinite condițiile legale pentru vânzarea fără licitație publică a imobilului clădire și teren.

Potrivit art. 363, alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se realizează de către autoritățile deliberative ale administrației publice locale. Ținând cont de faptul că imobilul menționat nu va putea fi altfel exploatat decât prin vânzarea imobilului către Perșa Lazăr și soția Perșa Maria Viorica, consiliul local al Municipiului Turda poate hotărî valorificarea imobilului în modalitatea propusă.

Conform raportului de evaluare nr.108/21.06.2023, întocmit de către PIPER NICOLAE, valoarea de vânzare a imobilului, situat pe str.Al.I.Cuza, nr.27, este de 41.700 lei valoare fără TVA, la care se adaugă TVA 19 %. Prețul stabilit va fi achitat în termen de 10 zile de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

Facturarea și încasarea prețului de vânzare se va face de către Direcția Economică a Primăriei Municipiului Turda.

Cumpărătorul va putea solicita întăbularea dreptului de proprietate numai după achitarea integrală prețului stabilit prin raportul de evaluare și aprobat de catre Consiliul Local. Toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, precum și cele aferente întăbulării dreptului de proprietate asupra imobilului, cad în sarcina cumpărătorului.

Raportat la aspectele detaliate, considerăm ca propunerea de vânzare fără licitație publică a imobilului care aparține domeniul privat al Municipiului Turda în cotă de $\frac{1}{2}$, situat administrativ în loc. Turda, str.Al.I.Cuza, nr.27, înscris în CF nr. 54149 Turda, cu număr top 1193, număr top 1194, număr top 1193-C1, este necesară, oportună și legală, drept pentru care supunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre anexat.

PRIMARUL MUNICIPIULUI TURDA,

CRISTIAN OCTAVIAN MATEI

**Raport de evaluare
PROPRIETATE IMOBILIARĂ:
„proprietate imobiliara rezidentiala”
situată în Turda, str.Alexandru Ioan Cuza nr.27, jud. Cluj**



**Proprietar: PRIMARIA TURDA
Destinatarul unic al raportului: PRIMARIA TURDA
Evaluator: Piper Nicolae
Membru titular ANEVAR**

Data: iunie 2023



Informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al solicitantului/destinatarului prezentului raport.

În atenția utilizatorilor desemnați ai prezentului raport:
 Destinatar: PRIMARIA TURDA; PERSA FLORIN
 Stimate utilizatori,

Alăturat vă transmit raportul întocmit de PIPER NICOLAE membru TITULAR ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării, declararea conformitatea evaluării cu SEV 2020.

1.1 Sinteza evaluării

Obiectul evaluării: este reprezentat de o proprietate imobiliară compusă din camera și camera cu $S_c=34,75m^2$, extratabulară și teren în suprafață de $100,25m^2$, menționat în actul adițional nr.1/14.03.2023, la contractual de închiriere nr.10521/25.05.2020, reprezentând o cotă indiviză din terenul în suprafață de $270m^2$ menționat în CF 5414-Turda, nr.top.1193,1194, situată în Turda, str. Alexandru Ioan Cuza nr.27.

Scopul evaluării: informarea clientului (posibila vanzare)

Piață specifică analizată: piața apartamentelor de locuit cu 1 camera, situate în zona mediana a municipiului Turda
 Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

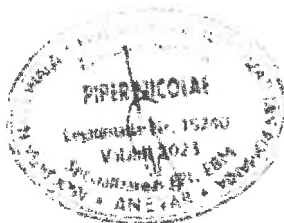
Observatie. Proprietatea imobiliară evaluată aparține corpului B, conform relevului pus la dispoziție de client. Corpul B este o construcție extratabulară conform documentelor puse la dispoziție de client, compusă din bucatărie, camera, magazie, afumătoare, WC, grajd

1.1.1 Concluzia valorică :

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

Vpiață estimată =41.700 LEI, din care:
construcție:24.300 LEI
teren(scriptic):17.400 Lei

- Valorile estimate nu sunt influențate de TVA
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte limitative și/sau legate de risc, prezentate pe parcurs;
- Estimările sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.
- Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt confidențiale și sunt proprietatea intelectuală a evaluatorului. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului



1.1.2 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării și/sau a reprezentanților acestuia.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022”

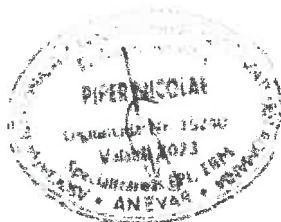
Evaluatorul a efectuat inspecția proprietății.

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat” și se supune „Standardelor de evaluare a bunurilor 2022” și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „Standardele de evaluare a bunurilor 2022” în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru „ANEVAR”, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Piper Nicolae
Legitimatie 15240
Membru titular ANEVAR



CUPRINS

1.1	SINTEZA EVALUĂRII	2
2	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
2.1	IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	5
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	5
2.3	SCOPUL EVALUĂRII: INFORMAREA CLIENTULUI(VANZARE)	5
2.4	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII	5
2.4.1	IDENTIFICARE SUMARĂ PROPRIETATE IMOBILIARĂ	5
2.4.2	IDENTIFICARE ACTIV. IDENTIFICARE CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ	6
2.4.3	TIPUL VALORII ESTIMATE	6
2.4.4	MODALITĂȚI DE PLATĂ	6
2.4.5	MONEDA RAPORTULUI	6
2.4.6	DATA (DE REFERINȚĂ A) EVALUĂRII	6
2.4.7	DATA EMITERII RAPORTULUI	6
2.5	DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII	6
2.5.1	RESTRIȚII DOCUMENTARE	6
2.5.2	INSPECȚIA PROPRIETĂȚII	6
2.5.3	ALTE DOCUMENTE SOLICITATE DUPĂ EFECTUAREA INSPECȚIEI	6
2.5.4	CONCLUZII ALE DOCUMENTĂRII	6
2.6	NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA	7
2.6.1	DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZIȚIE	7
2.6.2	DOCUMENTE/INFORMAȚII PRELUATE DIN TERȚE SURSE	7
2.7	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
2.7.1	IPOTEZE GENERALE	7
2.7.2	IPOTEZE SPECIALE ȘI PARTICULARE- NU SUNT	8
2.8	VALABILITATEA RAPORTULUI	8
2.9	FRUCTIFICARE VALORI	8
2.10	STANDARDE UTILIZATE	8
2.10.1	DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	8
2.10.2	MENȚIONARE STANDARDE PARTICULARE UTILIZATE	8
2.11	RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	9
2.11.1	RESTRIȚII DE UTILIZARE	9
2.11.2	CLAUZĂ DE NEPUBLICARE	9
2.12	DESCRIEREA RAPORTULUI	9
3	PREZENTAREA DATELOR	9
3.1	PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	9
3.1.1	SITUAȚIA JURIDICĂ	9
3.1.2	DESCRIEREA ZONEI	9
3.1.4	DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE	10
3.1.5	ANALIZA CERERII PROBABILE	10
3.1.6	ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE	10
3.1.7	ECHILIBRUL PIEȚEI	10
4	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	11
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	11
4.2	EVALUAREA TERENULUI	11
4.2.1	METODOLOGIE	11
4.4	ĂBORDAREA PRIN PIAȚĂ	15
4.4.1	ELEMENTE TEORETICE ȘI PARTICULARE	15
4.5	ĂBORDAREA PRIN VENIT	15
4.6	ĂBORDARE PRIN COST	17
4.6.1	GENERALITĂȚI	17
4.7	RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI	19
4.7.1	OPINIA EVALUATORULUI	19
5	ANEXE	19
5.4	EXTRAS CF, PLAN DE AMPLASAMENT, CONTRACT DE INCHIRIERE, RELEVU	19

2 Termenii de referință ai evaluării

2.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: PIPER NICOLAE, membru titular ANEVAR, legitimitatea 15240

- are competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI)
 - speța subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști
- Independență: Evaluatorul nu are legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării.

Cele de mai sus sunt declarații ale evaluatorului susținute prin elaborarea prezentului raport.

2.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Destinatar unic: PRIMARIA TURDA

- ✓ Cotele indivize sunt atasate (incluse) în valoarea estimată a proprietății

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

2.3 Scopul evaluării: informarea clientului (vanzare)

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4 Identificarea activului supus evaluării

2.4.1 Identificare sumară proprietate imobiliară

Obiectul evaluării: este reprezentat de o proprietate imobiliară compusă din camera și camera cu $S_c=34,75m^2$, extratabulară și teren în suprafața de $100,25m^2$, menționat în actul adițional nr.1/14.03.2023, la contractul de închiriere nr.10521/25.05.2020, reprezentând o cotă indiviză din terenul în suprafața de $270m^2$ menționat în CF 5414-Turda, nr.top.1193,1194, situată în Turda, str. Alexandru Ioan Cuza nr.27.

Scopul evaluării: informarea clientului (posibila vanzare).

Drepturi de proprietate evaluate. Identificare juridică.

Proprietatea evaluată aparține corpului B conform releveului pus la dispoziție de client (construcție extratabulară)

Conform extrasului CF nr.29.03.2002 pus la dispoziție de client, înscrisurile privind dreptul de proprietate sunt următoarele:

➤ Înscris a Tribunalului Popular al Raionului Turda, privind confiscarea cotei de $\frac{1}{2}$ parte din imobilul înscris în CF, conform adresei 2219/1953

➤ Înscrisul cotei de $\frac{1}{2}$ parte din imobilul înscris în extrasul CF menționat în favoarea lui Persa Lazar și Persa Maria Viorica, conform contractului de vânzare cumpărare 1277/14.09.1973 emis de Notariatul de Stat Local Turda

➤ Intabulare cota $\frac{1}{2}$ parte, în favoarea Municipiului Turda-Domeniul Privat, conform actelor administrative 187/19.12.2002 emis de Consiliul Local Turda, act administrativ 8061/21.03.2022 emis de Primaria Turda, act administrativ nr.8032/16.03.2022 emis de Primaria Turda

OBSERVAȚIE: Imobilul înscris în extrasul CF pus la dispoziție de client nu corespunde cu situația din teren, situație constatată cu ocazia inspecției.

Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul).

Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- ✓ dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate


A se vedea și capitolele:

- Situația juridică,
- Ipoteze și ipoteze speciale.

2.4.2 Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică.

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor puse la dispoziția evaluatorului:
Identificarea în teren a fost realizată împreună cu reprezentantul proprietarului

2.4.3 Tipul valorii estimate

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadrul general), având următoarea definiție:
 **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări de lichidare”.

2.4.4 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

2.4.5 Moneda raportului

Piața specifică se raportează (uzual, ca tranzacții, oferte și închirieri, date de intrare în calcule, limbaj curent participanți pe piață) în monedă EUR, aceasta fiind urmărită și în metodologiile aplicate;

Chiar dacă opinia nu este prezentată și în LEI (moneda națională), ea poate fi calculată prin conversie/echivalare valutară.

2.4.6 Data (de referință a) evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de **21.06.2023** data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării).

2.4.7 Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în **21.06.2023**, care este și data raportului.

2.5 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize

- Analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ destinatar
 - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schițe, altele etc.
- Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției
 - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.
- Analiza pieței specifice
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri

proprietăți imobiliare etc)

- analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.

2.5.1 Restricții documentare

- Nu am avut la dispoziție expertize tehnice actuale ale construcțiilor, sau alte documente legate de calitatea construcției.

2.5.2 Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată de Piper Nicolae, evaluator autorizat.

Au fost preluate informații referitoare la proprietate (la istoricul ei, la situație juridică și corelarea datelor juridice și scriptice cu cele factice, la vecinătăți, acces), au fost analizate schițele existente și celelalte documente avute la dispoziție, etc.

2.5.3 Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

Releveul proprietatii, extras CF, contract de inchiriere, plan de situatie

2.5.4 Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență

rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitoului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

2.6 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.6.1 Documente avute la dispoziție

- Documente juridice:
 - Extrase CF
 - Releveul proprietatii, plan de amplasament

2.6.2 Documente/Informații preluate din terțe surse

- Informații privind identificare și localizare
 - *Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc.*

de la proprietar

- Informații privind piața specifică:
 - *Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:*
 - *imobiliare.ro*
 - *olx.ro*
 - *piata-az.ro*
 - *Portaluri electronice ale agențiilor imobiliare locale:*
 - *weltimobiliare.ro, blitz-imobiliare.ro, remax.ro, remsimobiliare.ro, edil.ro, napocaimobiliare.ro, etc.*
 - *altele (a se vedea Anexa –Extras di analiza de piață)*
 - *Arhiva de lucrări a evaluatorului*
 - *Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.*
 - *Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică*
 - *Publicații și studii de specialitate*
 - *Revista „VALOAREA (...)” –publicație periodică ANEVAR*
 - *Studii ale companiilor specializate în analiza piețelor imobiliare naționale (publicații*

tip „market research”)

2.7 Ipoteze și ipoteze speciale

2.7.1 Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

✓ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor – a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.

✓ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare;

Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport

- **URBANISM** Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport

○ **STRUCTURĂ** Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

○ **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

○ **METODOLOGIE** Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

- ALTE DATE Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

- ALOCARE Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

- PUBLICARE intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

- CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.

- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

2.7.2 Ipoteze speciale și particulare- nu sunt

Suprafetele luate in calcul sunt preluate din documentatia pusa la dispozitie de client.

In lipsa unor comparabile efectiv asimilabile s-au cautat solutii de evaluare, limitat de comparabilitatea scazuta;

Proprietatea evaluata este o constructie extratabulara

2.8 Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul își asumă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite.

Prezentul raport poate fi utilizat numai după îndeplinirea obligațiilor contractuale de către beneficiar (plata lucrării).

2.9 Fructificare valori

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

2.10 Standarde utilizate

2.10.1 Declararea conformității evaluării cu SEV

Declar prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de mine, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.10.2 Menționare standarde particulare utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR 2022, respectiv:

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din **Standardele de evaluare a bunurilor 2022**

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active

Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Glosar 2022

2.11 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11.1 Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent („Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați”).

2.11.2 Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.12 Descrierea raportului

Prin tema comenzii și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103- Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

acestuia);

Prin fructificarea raportului (opinie și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate de (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Prezentare generală a proprietății imobiliare

3.1.1 Situația juridică

Proprietatea evaluată este o construcție extratabulată

3.1.2 Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară este amplasată în proximitatea Spitalului Municipal Turda, cartierul Turda Noua

Zona are o dezvoltare mixtă, comercială și rezidențială

Acces

Accesul auto și pietonal la imobil se realizează direct din drum public strada asfaltată, respectiv str. Alexandru Ioan

Cuza

3.1.3 Descrierea amplasamentului și descrierea construcțiilor

3.1.3.1 Descrierea amplasamentului

Proprietatea imobiliară evaluată este amplasată într-o zonă cu proprietăți rezidențiale și comerciale.

- Utilități: energie electrică, apă, canalizare și gaze din rețeaua publică;
- Tip drum acces: drum asfaltat;
- Teren în suprafața de 100,25m², menționat în actul adițional nr.1/14.03.2023, la contractul de închiriere nr.10521/25.05.2020

3.1.3.2 **Descrierea construcției**

Imobilul are regimul de înaltă P, compus din cameră și magazie cu structura din țiglă, acoperis sarpantă cu învelitoare din ondulină, finisaje inferioare, racordată la utilități (apă, energie electrică, gaz), cu S_c=34,75m².

Anul construirii: aprox.1975

Starea generală a construcției este nesatisfăcătoare, necesită investiții legate de structura și finisaje.

Analiza pieței imobiliare

3.1.4 **Definirea pieței specifice**

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

În prezent municipiul Turda, a devenit atractiv pentru investitori, având în vedere distanța redusă față de municipiul Cluj-Napoca.

Proprietatea este situată într-o zonă mediană a localității, zonă mixtă rezidențială și comercială, cu o cotație bună la nivel de localitate.

Piață specifică analizată este piața spațiilor rezidențiale închiriate de Primăria Turda, ce pot fi cumpărate de chiriași

3.1.5 **Analiza cererii probabile**

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii evidențiază faptul că cererea solvabilă este medie.

Se constată, deci o limitare pe ambele planuri și cel cantitativ și cel calitativ al cererii, pe fondul redus al ofertei

Pe piață există o ofertă extrem de redusă pentru astfel de spații.

3.1.6 **Analiza ofertei competitive**

Oferta de vânzare a unor astfel de proprietăți este una redusă, deseori expunerea lor pe piață este una tradițională/transparență

Oferta spre închiriere a unor astfel de spații este ușor mai ridicată și mai transparentă

Ofertele se de închiriere pentru proprietăți relativ similare se situează în intervalul 25+30 euro/lună cu diferențe de locație, finisaje, etc.

În ceea ce privește vânzarea spațiilor pe segmente rezidențiale/comerciale, la nivelul municipiului Turda prețurile de tranzacționare depind în mare parte de locație dar și de gradul de finisare, de utilitățile de care dispun și sunt în stransă legătură cu situația juridică a terenului pe care sunt amplasate.

Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, suprafața utilă a spațiilor, nivelul finisajelor, dotărilor și modernizărilor, etc.

Chiriile pentru imobile similare cu proprietatea subiect se vor menține stabile, în perioada imediat următoare, însă posibile creșteri ale chiriilor nu pot fi excluse, dacă decizia proprietarului este în acest sens.

3.1.7 **Echilibrul pieței**

pieța pe segmentul vânzării este activă

pieța închirierilor este una activă

echilibrul pieței: piața specifică este într-un relativ echilibru;

În raport există selecții relevante cu privire la:

Chiriile practicate pe piață

Tranzacțiile cu proprietăți similare sunt totuși reduse, iar la nivel de Turda. Prețurile la care s-au înregistrat tranzacții variază mult în funcție de caracteristicile proprietății, zonare, acces, dotări, dimensiuni, etc.

Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem concluziona următoarele:

La nivelul localității Turda este dificil de estimat echilibrul pieței datorită unui număr redus de tranzacții cu imobile

similare.

Tendințe În ultimii ani se observă o revigorare a cererii de spații similare, mai ales pe segmentul de vânzare.

Tranzacțiile cu proprietăți similare sunt totuși reduse. Prețurile la care s-au înregistrat tranzacții variază mult în funcție de caracteristicile proprietății, zonare, acces, dotări, dimensiuni, etc.

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în zona mediana a mun. Turda

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea rezidențială

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

1. permisibilă legal- da, utilizari premise in zona case familiale (in cazul nostru imobilul are destinatia de cladire rezidentiala)
2. posibilă fizic - in cazul de fata imobil cu accesibilitate, regim de inaltime P, teren plan, utilitati complete in zona.
3. fezabilă financiar- in cazul utilizarii actuale se pot obtine venituri care sa acopere cheluieli de exploatare, obligatii financiare si amortizarea capitalului. .
4. maxim productiv- avand in vedere zona, dimensiunile si compartimentarea, utilizarea actuala ,reprezinta utilizarea care aduce venitul cel mai mare

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este : spațiu rezidențial

4.2 Evaluarea terenului

4.2.1 Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zona.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja

tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 –Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- ✓ Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- ✓ Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării
- ✓ Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- ✓ Localizare
- ✓ Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparație se referă în general la:

drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea- caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zona.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 –Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- ✓ Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- ✓ Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării
- ✓ Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- ✓ Localizare
- ✓ Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparație se referă în general la:

drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

În cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

Particularități

Terenul subiect are o suprafață înafara standardului – parcelă neuzuală, fara documentatie de dezmembrare. La solicitarea clientului s-a estimat o valoare de piata pentru suprafata de 270m²,mentionata in CF 5414-Turda, nr.top.1193,1194, si o valoare scriptica pentru suprafata de 100,25m², mentionata in actul additional nr.1/14.03.2023, la contractual de inchiriere nr.10521/25.05.2020.

Au fost analizate terenuri similare amplasate în loc. Turda

Comparabile utilizate

Comparabila1: <https://www.storia.ro/ro/oferta/terenuri-constructie-turda-noua-ID879f.html>

Terenuri constructie Turda Noua

Turda, Cluj (nord)

25 000 €

40 €/m²

Propune un preț

(Baza de date)

Rata estimată:
735 RON /luna

Avans:
18.563 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață

620 m²

Tip teren

Cum se informează

Locație

urbana

Dimensiuni

Cum se informează

Vizionare la distanță

Cum se informează

Tip vânzător

agenție

Descriere

Romidia, ofera spre vânzare, parcele de teren intravilan, cu suprafata de 620 mp, situate în Turda Noua, pe strada Gheorghe Baritiu, cu toate utilitățile în vecinătate și acces de la două străzi. Parcelele se afla într-o zonă liniștită cu o panoramă deosebită asupra orașului. Comision cumparare 0!

Comparabila 2: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-intabulat-IDeV74G.html>

Postat 17 Iunie 2023



teren intravilan intabulat

37,50 € Prețul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 2 678 m²

(P) VOLT: **Castiga 1000€ cu scorul de credit!**

DESCRIERE

terenul este intravilan , intabulat , situat in apropiere de salina turda intrarea noua utilitati la cca. 50m(gaz,curent,apa,canalizare,tv internet).

pretul este pe mp.

Detalii doar la telefon 07*****97

Comparabila 3: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-cetatea-romana-IDqpnMp.html>

Postat 13 Iunie 2023



Teren intravilan Cetatea Romana

50 000 €

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 570 m²

(P) VOLT: **Afla-ti scorul si castiga 1000 euro**

DESCRIERE

Vând teren intravilan in zona cetății romane (str. Ion I Russu vis-a-vis de bazinele de apa). Zona este foarte linistita, are o priveliște deosebita asupra orașului și se afla la 5 minute de centru. Terenul are suprafața de 1570mp și front la strada de 11.6m.

Branșament la gaz și apa.

Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Turda/ str. Baritiu	Turda/str. Baritiu	Turda/str. Intrarea Noua	Turda/str. Cetatea Romana
270	620	2678	1570
suprf.	18	17	11.6
15	front	similara	similara
Jun-23	data	similara	similara
Prețul de Vânzare (EUR/mp)	40.0 €	38 €	32 €
Ajustare TVA (daca e cazul)	19%	19%	19%
Prețul de Vânzare fara TVA (EUR/mp)	0 €	0 €	0 €
	-5.0%	-5.0%	-5.0%
ajustare Oferta~ Tranzactie (%)	-2.00 €	-1.88 €	-1.60 €
ajustare Oferta~ Tranzactie			
Prețul de Vânzare (tranzactie potentiala EUR/mp)	38.0 €	35.6 €	30.40 €

ELEMENTE DE COMPARATIE				
DREPT DE PROPRIETATE	liber	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț ajustat(EUR/mp)		38.0 €	35.6 €	30.40
CONDIȚII DE FINANȚARE	cash	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț ajustat (EUR/mp)		38.0 €	35.6 €	30.40
CONDIȚII DE VÂNZARE	normal	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		38.0 €	35.6 €	30.40
CONDIȚII DE PIAȚĂ	data eval	0.0%	0.0%	0.00
Ajustare EUR/mp		0.0 €	0.0 €	0.00
Preț ajustat (EUR/mp)		38.0 €	35.6 €	30.40
LOCALIZARE, ACCES		superioara	inferioara	inferioara
Ajustare localizare, acces(%)		-5.0%	5.0%	5.0%
Ajustare EUR/mp		-2.0 €	2.0 €	2.0 €
CHARACTERISTICI FIZICE				
Ajustare forma (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare EUR/mp		0.0 €	0.0 €	0.0 €
Ajustare supraf (%)		0.0%	5.0%	5.0%
Ajustare EUR/mp		0.0 €	2.0 €	2.0 €
Ajustare front (%)		-2.0%	-2.0%	2.0%
Ajustare EUR/mp		-1.0 €	-1.0 €	1.0 €
Corecție topografie(%)		0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare EUR/mp		0.0 €	0.0 €	0.0 €
UTILITĂȚI	la limita	la limita pr. 0.0 €	la limita 50m 1.0 €	la limita pr 0.0 €
Ajustare EUR/mp		0.0 €	0.0 €	0.0 €
AMENAJĂRI		similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		0.0 €	0.0 €	0.0 €
ZONAREA si CEA MAI BUNA UTILIZARE	rezidentiala	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare EUR/mp	UNITAR	0.0 €	0.0 €	0.0 €
Valoare ajustată (EUR/mp)	35 €	35.0 €	39.6 €	35 €
Ajustare totală brută	(absolut)	3.0 €	6.0 €	5.0 €
	(%)	8%	17%	16%
Valoare ajustată EUR	9,500 €			

47,100 lei

Justificare ajustări aplicare

Mentțiuni ajustări aplicate:

Pentru ajustările ofertă vs tranzacție sau avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare

Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;

Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;

Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;

Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări (informații curente);

Ajustările pentru localizare și acces: sunt ajustate toate comparabilele pentru localizare. Ajustări conform percepției pieții;

Caracteristici fizice –

formă: nu au fost necesare corecții

suprafață: sunt ajustate pozitiv comparabilele 2 și 3 cu 5 %, deoarece terenurile cu suprafața mai mică se tranzacționează la preturi mai mari decât terenul cu suprafața mai mare.

front: comparabilele 1 și 2 sunt ajustate negativ întrucât au un front mai mare, cu raport al laturilor mai favorabil, iar comparabila 3 pozitiv întrucât are front mai mic, cu raport al laturilor mai defavorabil

topografie: fara ajustari

Utilități: este ajustata pozitiv comparabila 2, pentru utilitati la 50m

Zonarea + Cea mai bună utilizare: fara ajustari

V teren unitar (rotund) = 35 EUR/m²

Valoarea scriptica pentru terenul in suprafata de 100,25m²= 3.509 EUR, echivalent 17.400 LEI(rotund)

4.4 Abordarea prin piață

4.4.1 Elemente teoretice și particulare

Pentru a stabili valoarea de piață a imobilului subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul zonei și în special în zona de amplasare a imobilului subiect.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) elementele de comparație:

Drepturi de proprietate, Corecție pentru Finanțare, Condiții de Vânzare, Condiții ale Pieței Localizare, Caracteristici fizice, Caracteristici economice, Utilizarea Componente non-imobiliare ale valorii.
Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Nu s-a aplicat, intrucat nu au fost identificate tranzactii/oferte similare

4.5 Abordarea prin venit

Abordarea pe bază de venit (Metodele de randament) reprezintă una dintre cele trei categorii mari de abordări ale evaluării proprietăților imobiliare, aplicarea sa presupunând analiza datelor privind veniturile și cheltuielile aferente unei proprietăți.

Valoarea de rentabilitate a activului a fost determinată prin Metoda capitalizării veniturilor.

Astfel, proprietatea a fost împărțită generic pe două categorii de active:

✓ în exploatare,

✓ în afara exploatării.

La valoarea reieșită prin capitalizarea acestor venituri aferente proprietății aflate în exploatare se va adăuga valoarea de piață a proprietății redundante (în afara exploatării).

Pentru cazul de față s-au considerat că NU exista active in afara exploatarii

Astfel:

➤ în afara exploatării

V_{PIAȚĂ ÎN AFARA EXPLOATĂRII} = 0 EUR fără TVA

În cadrul evaluării, pentru estimarea valorii prin capitalizarea venitului aferent proprietății aflate "în exploatare", trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- ✓ determinarea mărimi fluxului anual reproductibil
 - ✓ stabilirea ratei de capitalizare medii și implicit a factorului multiplicator
- Determinarea valorii se face cu formula: $V^{CB} = VNE \cdot (1/c)$, unde:
- ✓ c = rata de capitalizare a veniturilor nete
 - ✓ VNE = venit net din exploatare

Venitul net anual din exploatare (VNE) poate fi determinat pornind de la analiza potențialul veniturilor din închiriere și cheltuielilor aferente proprietății imobiliare evaluate.

Rata de capitalizare netă (c) reprezintă relația dintre câștig și preț și este un divizor prin intermediul căruia un venit net se transformă în capital (respectiv valoarea investiției).

Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit net în capital se face numai în cazul în care venitul net este de forma unei anuități (mărimi anuale egale).

Rata de capitalizare exprima rata rentabilității (profit net / capital investit * 100) pe care o acceptă un investitor pentru a-și plasa capitalul într-o afacere imobiliară pe care o prefera altor alternative de plasament.

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții încheiate (vânzări/cumpărări și închirieri aferente).

Dacă aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată la care se adaugă o primă de risc corespunzătoare pieței imobiliare specifice și proprietății subiect.

Ratele de capitalizare folosite în acest raport de evaluare sunt rate curente preluate din studiile de piața și adaptate pentru municipiul Turda.

Ratele de capitalizare au valori definite de venitul imobiliar și de prețurile medii și sunt în relație directă cu randamentele imobiliare.

Pe baza datelor din analiza de piață, a configurației proprietății și caracteristicile amplasamentului am stabilit:

- ✓ Estimăm o chirie medie obținabilă de 25 EUR/luna, pentru spațiu amenajat (finisat) inferior
- ✓ Se estimează o rată de capitalizare de 6%
- ✓ chiria unitară menționată se poate obține pe termen mediu, ea fiind, deci, mentenabilă, având în vedere că la acest nivel ridicat al chiriilor toți agenții economici încep să negocieze contracte pe cel puțin trei ani;
- ✓ grad de ocupare de 100%, având în vedere că aceasta proprietate este locuită de chirias pe tot parcursul anului

Oferte chirii Turda:

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-o-camera-IDq3QE7.html>

Postat 06 septembrie 2022

Inchiriez o camera

40 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Compartimentare: Semidecomandat

Suprafata utila: 50 m²

An constructie: Dupa 2000

Etaj: Parter

DESCRIERE

Inchiriez o camera cu acces la baie pentru o persoana de preferință bărbat la prețul de 200 lei plus consumul

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/inchiriere-apartament-1-camera-si-living/3d5giei7f8hi734h24ed05idif15593h.html>

Închiriere apartament 1 camera și living .

250 RON

0751695736

9 Cluj, Turda Vezi pe harta

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Specificatii

Suprafata utila	67,0 m ²	Numar bai	1
Compartimentare	decomandat	Confort	1
Numar bucatarii	1	Numar balcoane	1

Descriere

Închiriez apartament zona maternă apartament cu 2 camere, utilat , curat . Informații la telefon

Vezi detalii pe www.romimo.ro

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-1-camera-IDfbp9r.html>

Postat 11 septembrie 2022

Inchiriez 1 camera

81 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

DESCRIERE

Inchiriez o camera pentru o persoana de gen feminin, nefumatoare.
Turda, Zona Micro II
tel. 07*****49
Pret chirie 400 lei.

Grila calcul :

Chiria lunara (EUR/luna)		61 €
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		732
Total VBP (eur/an)		732
Grad de ocupare		90%
Venituri brute efective VBE(eur/an)		659
Total VBE (eur/an)		659
- Fixe	LEI	EUR
- Taxe proprietate		6
- Asigurare		2
- altele	0	0
Subtotal cheltuieli fixe		8
- Variabile	%	
- Management	0.0%	0
- Administrator	0.0%	0
- Salarii personal intretinere	0.0%	0
- Utilitati spatii comune	0.5%	3
- Reparatii-intretinere	0.5%	3
- Altele	0.0%	0
Subtotal cheltuieli variabile		23
- alocari inlocuire	0	0
Subtotal alocari inlocuire		0
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)		31
Rata cheltuielilor de exploatare (%)		5%
Venit net efectiv (eur/an)		627
Total VNE (eur/an)		627
Rata de capitalizare		7.5%
Valoare randament (EUR)		8,365
rotund		8,400 €
Costuri amenajare - nu este cazul		0 €
Valoare randament (EUR) - LA STADIUL ACTUAL		8,400 EUR
Alocarea valorii proprietatii imobiliare		
Valoare estimata teren in exces		
Valoare totala		8,400 € 41,700 lei

Valoare de piata estimata: 41.700 LEI

4.6 Abordare prin cost

4.6.1 Generalități

Abordarea prin cost în evaluare se bazează pe comparație. În cazul abordării prin cost, evaluatorul compară costurile necesare amenajării unei proprietăți imobiliare noi sau unei proprietăți de substituție cu aceeași utilitate ca și bunul imobil

evaluat. Valoarea estimativă a costurilor de construcție se corectează în sensul diferențelor de vârstă, stare tehnică și utilitate a bunului evaluat, pentru a se ajunge la o indicație de valoare prin cost.

Teza abordării prin cost constă în aceea că: valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este dată de suma dintre valoarea de piață a terenului și costul construcțiilor (la care se adaugă profitul promotorului imobiliar) din care se scade deprecierea..

Valoarea terenului
+Costul construcțiilor
+Profitul promotorului
-Deprecieri
= Valoare de piață proprietate

Abordarea prin costuri presupune pentru determinarea valorii proprietăților imobiliare ca întreg (teren plus construcții) valoarea terenului se adaugă la costul total al construcției.

Pentru proprietățile deja dezvoltate, în vederea estimării valorii de piață se scad anumite alocări pentru diferitele forme de depreciere (uzură fizică; depreciere funcțională și depreciere economică/externă) cumulată.

Principial, pentru estimarea valorii în cadrul acestei abordări, am parcurs următoarele etape:

- Estimarea valorii terenului (efectuată la un capitol anterior).
- Stabilirea bazei de cost celei mai aplicabile la tematica evaluării: costul de înlocuire.
- Estimarea nivelului depreciierilor existente.
- Deducerea deprecierei cumulate estimate din costul total al construcțiilor pentru a obține o estimare a costului net al acestora.

S-a estimat costul lei/m² construcție

Ac(mp)=34.75

Adc (MP)= 34.75

C. Schiopu, Costuri-reconstrucție-cosutri inlocuire,2009

Nr. cr.	Tip fundație (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxExG
1		34.75	1,581.79	54,967.17	1.000	0.9826	54,010.74
FUNDATII SI STRUCTURA							
Nr. cr.	Finisaj (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj parter	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxExG
2		34.75	1,577.49	54,817.84	1.000	0.9826	53,864.01
FINISAJ							
Nr. cr.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxExG
3		34.75	260.702	9,059.39	1.000	0.9826	8,901.76
INSTALATII ELECTRICE si INCALZIRE							
Nr. cr.	Instalații sanitare (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație sanitara	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxExG
3	CHINOX		1	3,345.34	1.000	0.9826	3,287.13
INSTALATII SANITARE							
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE LEI (CU TVA)							120,063.63
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE LEI (FARA TVA)							100,893.81
AJUSTARE PIATA (-30%)							70,625.67
PRET LEI/mp							2,032.39
PRET EUR/mp							409.46
							4.9636

curs

4.9636

Descriere proprietate				Surse analiza costuri de inlocuire si ponderi componente					Estimare cost inlocuire brut -Met Segregarii								
Nr. crt.	Denumire componenta	Aria (mp) valoric	CIB unitar	CIB total brut	Depreciere				uzura fizica			functionala		externa		Valoare esamata LEI	
					Str.Rez.	Anvel.	Finis.	Instal.	%	abs.	%	abs.	%	abs.			
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	Construcție	34.75	2,032 lei	70,626 lei	35.0%	35.0%	45.0%	45.0%	65%	45,907 €	0%	0 €	0%	0 €			25,000 lei
2	Teren	0	0 €	17,416.0 lei													17,400 lei
3	TOTAL TEREN+CONSTRUCTII																42,400 lei
									4	Profit promotor		0%					0 lei
									5	TOTAL VAL PROP PRIN COST							42,400 lei
																	42,400 lei

$V_{cost} = 42.400 \text{ LEI}$

4.7 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

4.7.1 Opinia evaluatorului

Au fost aplicate abordarea prin VENIT și prin COST.

În urma aplicării metodelor prezentate au fost obținute următoarele valori:

- Valoare piață proprietate prin COST: **42.400 LEI**
- Valoare piață proprietate prin VENIT: **41.700 LEI**
- (este abordarea căreia evaluatorul îi atribuie încrederea și semnificația pentru tipul de proprietate și scopul evaluării)

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informații de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este cea rezultată prin **ABORDAREA PRIN VENIT**

Vpiață estimata = 41.700 LEI, din care:
construcție: 24.300 LEI
teren: 17.400 Lei

5 ANEXE

5.4 extras CF, plan de amplasament, contract de inchiriere, releveu

