

HOTĂRÂREA NR. 190

din data de 31.08.2023

privind vânzarea fără licitație publică a locuinței situate în Turda, str. Zorilor nr. 1A, ap. 20, în favoarea d-nei Cristea Susana

Consiliul Local al municipiului Turda, județul Cluj, întrunit în ședință publică ordinară, în data de 31.08.2023,

Având în vedere:

- Cererea nr. 28191/18.07.2023 a d-nei Cristea Susana;
- Raportul de evaluare nr. 97/2023 întocmit de IRF Consulting SRL;
- Adeverința nr. 29346/01.08.2023 eliberată de SAPL ;
- Certificatul fiscal nr. 10452/17.08.2023;
- CF nr. 50413-C1-U39 Turda, CF nr. 50413 Turda, eliberate de OCPI Turda;

Luând în dezbateri:

- proiectul de hotărâre privind vânzarea fără licitație publică a locuinței situate în Turda, str. Zorilor nr. 1A, ap. 20, în favoarea d-nei Cristea Susana;
- Referatul de aprobare nr. 31781/17.08.2023, întocmit(ă) de inițiatorul proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Turda, dl. Cristian-Octavian MATEI, prin care se propune vânzarea fără licitație publică a locuinței situate în Turda, str. Zorilor nr. 1A, ap. 20, în favoarea d-nei Cristea Susana;
- raportul de specialitate nr. 31781/17.08.2023 al Serviciului Evidența Patrimoniului cu privire la vânzarea fără licitație publică a locuinței situate în Turda, str. Zorilor nr. 1A, ap. 20, în favoarea d-nei Cristea Susana;

Având în vedere prevederile:

- art. 129 alin. 1, art. 129 alin. 6 lit. b, lit. c, art. 363 alin. 1, art. 364 alin. 3 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Avizul favorabil al comisiei de specialitate nr. 1 – pentru *buget – finanțe, prognoze economice*, nr. 2 – pentru *administrație publică locală, servicii publice, regii, piețe, comerț, agricultură, asocieri, relații cu publicul, juridic, ordine publică și apărare* și nr. 3 – pentru *urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului și investiții*, ale Consiliului Local al municipiului Turda;

Luând în considerare dispozițiile

-Decretului-Lege nr. 61/1990 actualizat, privind vânzarea de locuințe construite din fondurile satului către populație;

-art. 1 alin 1 și ale art. 16 din Legea nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat;

Ținând seama de prevederile *Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative*, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și de cele ale Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local Turda,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 136, alin. 1 și art. 196, alin. 1, lit. a, din Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului Local al municipiului Turda,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă vânzarea imobilului cu destinația de locuință situat din punct de vedere administrativ în Turda, str. Zorilor nr. 1A, ap. 20, înscris în CF 50413-C1-U39 Turda, provenit din CF vechi nr. 4019 Poiana, prevăzut cu nr. top. 1181/36/S/XX și este compus din 2 camere, bucătărie, baie și antreu, cu suprafață utilă de 31,21 mp, cu cota părților comune indivize aferente de 1,55/100 a parte din clădirea executată pe terenul înscris în CF colectiv nr. 50413 (CF vechi nr. 4018 Poiana) nr. top. 1181/36, în suprafață de 655 mp. din care cota de 10,15/655-a parte teren atribuit în folosință către d-na Cristea Susana.

Art. 2. Prețul de vânzare este de 112.100 lei, preț la care se adaugă TVA de 5% și a fost stabilit prin Raportul de evaluare nr. 97/2023 întocmit de către S.C. IRF Consulting S.R.L, parte integrantă din prezenta hotărâre. Prețul de vânzare va fi achitat astfel:

- avans în valoare de 50.000 de lei din valoarea de vânzare a locuinței, care se va achita prin virament bancar la data semnării prezentului contract

- diferența de preț, în cuantum 62.100 lei, plus dobanda legală se va achita în rate lunare egale, eșalonate pe o perioadă de 5 ani, până la data de 25 a fiecărei luni, pentru luna în curs. După această dată se percep majorări de întârziere, în cuantum de 0,01%, pentru fiecare zi de întârziere. Nerespectarea obligațiilor de plată cu încă 30 de zile de la expirarea termenului de plată va duce la rezilierea contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 3. Facturarea, urmărirea și încasarea contravalorii contractului se va face de către Direcția Economică din cadrul Primăriei Municipiului Turda.

Art. 4. Cumpărătoarea poate solicita întabularea dreptului de proprietate în cartea funciară numai după achitarea integrală a prețului. Cheltuielile ocazionate de întabularea terenului vor fi suportate de cumpărător.

Art. 5. a) Prezenta hotărâre se comunică Primarului Municipiului Turda,, precum și Instituției Prefectului județului Cluj în vederea efectuării controlului legalității.

b) Publicitatea hotărârii se va asigura prin afișare la sediul Primăriei municipiului Turda și pe pagina de internet www.primariaturda.ro.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,

Sima Radu Mihai



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETARUL general al
municipiului TURDA,

Jr. Mărginean Elena Mihaela

VOTURI: pentru 17
împotrivă -
abțineri -

Numărul total al consilierilor în funcție este 19.

Numărul consilierilor participanți la vot este 17.

Nr. 31781/17.08.2023

REFERAT DE APROBARE

la *Proiectul de hotărâre nr. 189/23.08.2023*

privind vânzarea fără licitație publică a locuinței situate în Turda, str. Zorilor nr. 1A, ap. 20, în favoarea d-nei Cristea Susana

Luând în considerare:

- Cererea nr. 28191/18.07.2023 a d-nei Cristea Susana;
- Raportul de evaluare nr. 97/2023 întocmit de IRF Consulting SRL;
- Adeverinta nr. 29346/01.08.2023 eliberată de SAPL ;
- Certificatul fiscal nr. 10452/17.08.2023;
- CF nr. 50413-C1-U39 Turda, CF nr. 50413 Turda, eliberate de OCPI Turda;

Având în vedere prevederile:

- art. 129 alin. 1, art. 129 alin. 6 lit. b, c, art. 363 alin. 1, art. 364 alin. 3 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrative

Luând în considerare dispozițiile:

-Decretului-Lege nr. 61/1990 actualizat, privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație

-art. 1 alin 1 și ale art. 16 din Legea nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat

Reținând că:

Imobilul a cărui vânzare este supusă dezbaterii este înscris în CF 50413-C1-U39 Turda, provenit din CF vechi nr. 4019 Poiana, prevăzut cu nr. top. 1181/36/S/XX și este compus din 2 camere, bucătărie, baie și antreu, cu suprafață utilă de 31,21 mp, cu cota părților comune indivize aferente de 1,55/100 a parte din clădirea executată pe terenul înscris în CF colectiv nr. 50413 (Cf vechi nr. 4018 Poiana) nr. top. 1181/36, în suprafață de 655 mp. din care cota de 10,15/655-a parte teren atribuit în folosință.

După cum rezultă din extrasul de carte funciară, imobilul aparține Domeniului Privat al Municipiului Turda.

Prin cererea înregistrată sub nr. 28191/18.07.2023, d-na Cristea Susana a solicitat cumpărarea apartamentului deținut cu titlu de închiriere în baza contractului nr. 8508/12.04.2021, în rate lunare egale pe o perioadă de 5 ani, cu plata unui avans în cuantum de 50.000 de lei.

Imobilul nu face obiectul legii nr. 10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicată și nici nu rezultă existența vreunui litigiu cu privire la acesta, fapt certificat prin adeverinta nr. 29346/01.08.2023, eliberată de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Solicitantă nu înregistrează restanțe față de bugetul local, conform certificatului de atestare fiscală eliberat de către Serviciu de Taxe și Impozite Locale nr. 104652/17.08.2023.

Conform Raportului de Evaluare nr. 97/2023, întocmit de către S.C. IRF Consulting S.R.L., valoarea de vânzare a imobilului este de **112.100 lei**, la care se adaugă TVA de 5 %. Cota de TVA a fost stabilită potrivit art. 291 alin. 3 lit. c pct. 3 din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal: “ **Cota redusă de 5% se aplică asupra bazei de impozitare pentru următoarele livrări de bunuri și prestări de servicii: [...] livrarea locuințelor ca parte a politicii sociale, inclusiv a terenului pe care sunt construite. Terenul pe care este construită locuința include și amprenta la sol a locuinței. În sensul prezentului titlu, prin locuință livrată ca parte a politicii sociale se înțelege: [...] livrarea de locuințe care au o suprafață utilă de maximum 120 mp, exclusiv anexele gospodărești, a căror valoare, inclusiv a terenului pe care sunt construite, nu depășește suma de 450.000 lei, exclusiv taxa pe valoarea adăugată, achiziționate de persoane fizice. Suprafața utilă a locuinței este cea definită prin Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Anexele gospodărești sunt cele definite prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Cota redusă se aplică numai în cazul locuințelor care în momentul livrării pot fi locuite ca atare.**”

Valoarea identificată de expert în cadrul raportului de evaluare se încadrează în plaja de valori de piață ce se regăsesc oferite pe piața imobiliară pentru astfel de terenuri care au aceleași caracteristici ca dimensiune, topografie, poziționare, acces, etc.

Prețul de vânzare al locuinței se va achita astfel:

- avans în valoare de **50.000 de lei** din valoarea de vânzare a locuinței, care se va achita prin virament bancar la data semnării prezentului contract
- diferența de preț, în cuantum **62.100 lei**, plus dobanda legală se va achita în rate lunare egale, eșalonate pe o perioadă de 5 ani, până la data de 25 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

După această dată se percep majorări de întârziere, în cuantum de 0,01%, pentru fiecare zi de întârziere. Nerespectarea obligațiilor de plată cu încă 30 de zile de la expirarea termenului de plată va duce la rezilierea contractului de vânzare-cumpărare.

Facturarea, urmărirea și încasarea contravalorii contractului se va face de către Direcția Economică din cadrul Primăriei Municipiului Turda, prin compartimentul de resort.

Cumpărătoarea va putea solicita întabularea dreptului de proprietate în cartea funciară numai după achitarea integrală a prețului, iar cheltuielile ocazionate de întabularea imobilului vor fi suportate de către aceasta.

Orice comunitate urbană modernă trebuie să asimileze și să promoveze o viziune strategică în ceea ce privește dezvoltarea sa viitoare. Având în vedere că imobilul menționat nu va putea fi altfel exploatat de către UAT Turda, decât prin vânzarea către chiriașul acestuia, deliberativul turdean poate hotărî valorificarea imobilului în modalitatea propusă.

Potrivit art. 363 alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, “**vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.**” iar potrivit art. 364 alin. 3 din același act normativ “**prin legi speciale se pot institui alte excepții de la procedura licitației publice.**” O astfel de excepție de la procedura vânzării prin licitație publică este și vânzarea locuinței deținute în baza unui contract de închiriere, către titularul acestuia.

Proiectul de hotărâre propus spre dezbaterea și aprobarea Consiliului Local al Municipiului Turda este justificat și susținut din punct de vedere legal de prevederile art. 1 alin. 1 din Legea nr. 85/1992 care prevede că: “**Locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei legi.**” și de art. 16 din același act normativ, care stabilește faptul

că **“valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii.”**

Având în vedere faptul că solicitanta este titulara contractului de închiriere iar prețul de vânzare a fost stabilit printr-un raport de expertiză întocmit de către un expert autorizat, aplicarea textelor de lege menționate, la cazul analizat, este o măsură legală. De asemenea, respectarea disciplinei contractului de închiriere, prin îndeplinirea obligațiilor față de bugetul local pentru imobilul ce face obiectul vânzării cât și a tuturor obligațiilor față de bugetul local, în mod similar dovedită, constituie criterii care dovedesc buna-credință a cumpărătoarei.

Propun: adoptarea Proiectului de hotărâre nr. 189 / 23.08.2023 privind vânzarea fără licitație publică a locuinței situate în Turda, str. Zorilor nr. 1A, ap. 20, în favoarea d-nei Cristea Susana, inițiat de către Primarul Municipiului Turda, Județul Cluj, domnul Cristian-Octavian MATEI.

PRIMAR

CRISTIAN OCTAVIAN MATEI



RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre îl constituie vânzarea imobilului cu destinația de locuință situat din punct de vedere administrativ în Turda, str. Zorilor nr. 1A, ap. 20, jud. Cluj, către d-na Cristea Susana.

1.Necesitatea: Serviciul Evidență Patrimoniu are inclusă în activitatea sa, identificarea de imobile libere de orice sarcini care aparțin domeniului public și privat al Municipiului Turda, pentru care se propune valorificarea rațională și eficientă din punct de vedere economic de către Consiliul Local al Municipiului Turda.

Imobilul a cărui vânzare este supusă dezbaterii este înscris în CF 50413-C1-U39 Turda, provenit din CF vechi nr. 4019 Poiana, prevăzut cu nr. top. 1181/36/S/XX și este compus din 2 camere, bucătărie, baie și antreu, cu suprafață utilă de 31,21 mp, cu cota părților comune indivize aferente de 1,55/100 a parte din clădirea executată pe terenul înscris în CF colectiv nr. 50413 (Cf vechi nr. 4018 Poiana) nr. top. 1181/36, în suprafață de 655 mp. din care cota de 10,15/655-a parte teren atribuit în folosință.

După cum rezultă din extrasul de carte funciară, imobilul aparține Domeniului Privat al Municipiului Turda.

Prin cererea înregistrată sub nr. 28191/18.07.2023, d-na Cristea Susana a solicitat cumpărarea apartamentului deținut cu titlu de închiriere în baza contractului nr. 8508/12.04.2021, în rate lunare egale pe o perioadă de 5 ani, cu plata unui avans în cuantum de 50.000 de lei.

Imobilul nu face obiectul legii nr. 10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicată și nici nu rezultă existența vreunui litigiu cu privire la acesta, fapt certificat prin adeverința nr. 29346/01.08.2023, eliberată de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Solicitantă nu înregistrează restanțe față de bugetul local, conform certificatului de atestare fiscală eliberat de către Serviciu de Taxe și Impozite Locale nr. 104652/17.08.2023.

Conform Raportului de Evaluare nr. 97/2023, întocmit de către S.C. IRF Consulting S.R.L., valoarea de vânzare a imobilului este de **112.100 lei**, la care se adaugă TVA de 5 %. Cota de TVA a fost stabilită potrivit art. 291 alin. 3 lit. c pct. 3 din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal: “ ***Cota redusă de 5% se aplică asupra bazei de impozitare pentru următoarele livrări de bunuri și prestări de servicii: [...] livrarea locuințelor ca parte a politicii sociale, inclusiv a terenului pe care sunt construite. Terenul pe care este construită locuința include și amprenta la sol a locuinței. În sensul prezentului titlu, prin locuință livrată ca parte a politicii sociale se înțelege: [...] livrarea de locuințe care au o suprafață utilă de maximum 120 mp, exclusiv anexele gospodărești, a căror valoare, inclusiv a terenului pe care sunt construite, nu depășește suma de 450.000 lei, exclusiv taxa pe valoarea adăugată, achiziționate de persoane fizice. Suprafața utilă a locuinței este cea definită prin Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Anexele gospodărești sunt cele definite prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Cota redusă se aplică numai în cazul locuințelor care în momentul livrării pot fi locuite ca atare.***”

Valoarea identificată de expert în cadrul raportului de evaluare se încadrează în plaja de valori de piață ce se regăsesc ofertate pe piața imobiliară pentru astfel de terenuri care au aceleași caracteristici ca dimensiune, topografie, poziționare, acces, etc.

Prețul de vânzare al locuinței se va achita astfel:

- avans în valoare de **50.000 de lei** din valoarea de vânzare a locuinței, care se va achita prin virament bancar la data semnării prezentului contract

- diferența de preț, în cuantum **62.100 lei**, plus dobanda legală se va achita în rate lunare egale, eșalonate pe o perioadă de 5 ani, până la data de 25 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

După această dată se percep majorări de întârziere, în cuantum de 0,01%, pentru fiecare zi de întârziere. Nerespectarea obligațiilor de plată cu încă 30 de zile de la expirarea termenului de plată va duce la rezilierea contractului de vânzare-cumpărare.

Facturarea, urmărirea și încasarea contravalorii contractului se va face de către Direcția Economică din cadrul Primăriei Municipiului Turda, prin compartimentul de resort.

Cumpărătoarea va putea solicita întabularea dreptului de proprietate în cartea funciară numai după achitarea integrală a prețului, iar cheltuielile ocazionate de întabularea imobilului vor fi suportate de către aceasta.

2. Oportunitatea: Orice comunitate urbană modernă trebuie să asimileze și să promoveze o viziune strategică în ceea ce privește dezvoltarea sa viitoare. Având în vedere că imobilul menționat nu va putea fi altfel exploatat de către UAT Turda, decât prin vânzarea către chiriașul acestuia, deliberativul turdean poate hotărî valorificarea imobilului în modalitatea propusă.

3. Legalitatea: Potrivit art. 363 alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, *“vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.”* iar potrivit art. 364 alin. 3 din același act normativ *“prin legi speciale se pot institui alte excepții de la procedura licitației publice.”* O astfel de excepție de la procedura vânzării prin licitație publică este și vânzarea locuinței deținute în baza unui contract de închiriere, către titularul acestuia.

Proiectul de hotărâre propus spre dezbateră și aprobarea Consiliului Local al Municipiului Turda este justificat și susținut din punct de vedere legal de prevederile art. 1 alin. 1 din Legea nr. 85/1992 care prevede că: *“Locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei legi.”* și de art. 16 din același act normativ, care stabilește faptul că *“valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii.”*

Având în vedere faptul că solicitanta este titulara contractului de închiriere iar prețul de vânzare a fost stabilit printr-un raport de expertiză întocmit de către un expert autorizat, aplicarea textelor de lege menționate, la cazul analizat, este o măsură legală. De asemenea, respectarea disciplinei contractului de închiriere, prin îndeplinirea obligațiilor față de bugetul local pentru imobilul ce face obiectul vânzării cât și a tuturor obligațiilor față de bugetul local, în mod similar dovedită, constituie criterii care dovedesc buna-credință a cumpărătoarei.

Raportat la aspectele detaliate, considerăm că propunerea de vânzare fără licitație publică a imobilului situat din punct de vedere administrativ în Turda, str. Zorilor nr. 1A, ap.20, înscris în CF 50413-C1-U39 (CF vechi nr. 4019 Poiana), prevazut cu nr. top. 1181/36/S/XX, în suprafață utilă de 31,21 mp, către d-na Cristea Susana, este oportună și legală, drept pentru care supunem spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre în forma prezentată, întrucât îndeplinește cerințele legale.

Șef Serviciu Evidență Patrimoniu,
Dan Cismaș



Intocmit/lex/ Ioana Bercea






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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50413-C1-U39 Turda

Nr. cerere	33182
Ziua	17
Luna	08
Anul	2023
Cod verificare 100153282883	



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi:4019 POIANA

Adresa: Loc. Turda, Str Zorilor N R.1 A Bloc J.1, Jud. Cluj

Părți comune: PARTILE COMUNE INDIVIZE AFERENTE CE CONSTAU DIN FOLOSINTA TERENULUI,FUNDATII, FATADE,ACOPERISUL,PERETII DE SPARTITOTI INTRE APARTAMENTE,BRANSAMENTELE DE APA,GAZ METAN, ELECTRICA,CANALIZARE,TELEFONIE,CASA SCARILOR

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1181/36/S/XX	-	-	1,55/100	10,15/655	

Apartamentul nr.20 ,etaj 4,scara A,compus din - 2 camere,1 bucătărie,1 baie,1 antreu - cu suprafață utilă de 31,21 mp, cu părți comune indivize de 1,55/100, înscrise în Cf. colectiv nr. 4018 POIANA,Cf electronic 50413 , cu nr. topo 1181/36,cu teren atribuit în folosință de 10,15/655 - a parte.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
34373 / 17/08/2022	
Act Administrativ nr. 187, din 19/12/2002 emis de CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 23117, din 11/08/2022 emis de PRIMARIA TURDA; Act Administrativ nr. 35, din 22/03/2001 emis de CONSILIUL LOCAL;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL TURDA, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri 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 Zorilor N R.1 A Bloc J.1, Jud. Cluj

Părți comune: PARTILE COMUNE INDIVIZE AFERENTE CE CONSTAU DIN FOLOSINTA TERENULUI, FUNDATII,FATADE,ACOPERISUL,PERETII DE SPARTITOTI INTRE APARTAMENTE,BRANSAMENTELE DE APA,GAZ,METAN,ELECTRICA,CANALIZARE,TELEFONIE,CASA SCARILOR

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1181/36/S/XX	-	-	1,55/100	10,15/655	

Apartamentul nr.20 ,etaj 4,scara A,compus din - 2 camere,1 bucătărie,1 baie,1 antreu - cu suprafață utilă de 31,21 mp, cu părți comune indivize de 1,55/100, înscrise în Cf. colectiv nr. 4018 POIANA,Cf electronic 50413 , cu nr. topo 1181/36,cu teren atribuit în folosință de 10,15/655 - a parte.

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

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

Data și ora generării,

17/08/2023, 12:00



Catre :

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA

Referitor:

Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare- APARTAMENT 2 CAMERE- situat in Turda, str. Zorilor, nr. 1, Etaj 4, ap.20, – proprietate a Municipiului Turda.

Pct.2 – scopul evaluarii- valoarea de piata a proprietatii in vederea tranzactionarii.

In conformitate cu solicitarea Dvs, pentru a trece la intocmirea Raportului de evaluare, am inspectat proprietatea in data de 17.05.2023, in Turda, str. Zorilor, nr. 1, Etaj 4 , ap.20.

Proprietatea de evaluat:

1. APARTAMENT 2 CAMERE, compus din : 2 CAMERE, Bucatarie, Baie, Antreu, amplasat la Etaj 4 intr-un bloc de locuinte cu regim de inaltime P+4E.

S utila = 31.21 mp+ Balcoane cu S= 0 mp, inscrisa in CF nr. 50413-C1-U39, nr. topo : 1181/36/S/XX, cu cotă parte de 1.55/100 din partile comune si terenul aferent de 10.15/655mp cota parte din CF colectiv nr. 50413 (4018 Poiana).

A fost analizata starea tehnica a cladirii avand acces in incinta proprietatii si au fost facute fotografiile la exterior si interior. Nu au fost facute masuratori ale marimilor dimensionale, evaluatorul avand disponibil Extras de carte funciara, Contract de inchiriere catre Dna CRISTEA Susana si Planul de incadrare in zona, documentație anexată Raportului de evaluare.

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 tehnica constatata la data inspectarii.

La data evaluarii proprietatea este utilizata ca spatii de locuit - in folosinta proprietarului.

Evaluarea proprietatii imobiliare s-a efectuat in 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 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)6. SEV 400 – Verificarea evaluarilor
Ghiduri metodologice de evaluare	<ol style="list-style-type: none">7. GEV 530 – Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil8. GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Metodologia de evaluare aplicata:

- abordarea prin costuri- Costul de Inlocuire Net- CIN- se poate aplica
- abordarea prin comparatii de piata- sunt informatii de piata disponibile.
- abordarea prin metode bazate pe veniturile din inchiriere- nu sunt informatii de piata disponibile.



Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator este 18.05.2023.

Pct. 3

Stabilirea valorii de piață a imobilului- Apartament - la 18.05.2023

În urma abordării în evaluare prin Abordarea prin comparații de piață, prezentată în Raportul de evaluare valoarea de piață este:

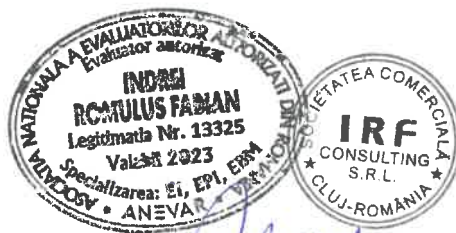
$V_{\text{piață}} = 112.100 \text{ LEI echivalent } 22.600 \text{ EUR (la cursul de } 1 \text{ EUR} = 4.9610 \text{ LEI)}$,
Valoarea nu include TVA.

Valoarea de piață cu TVA este $V = 26.900 \text{ EUR}$, cca 133.400 LEI

Ipoteze:

- valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative, și aprecierile exprimate în raport
- valorile au fost estimate ținând seama de condițiile pieței la data evaluării și cadrul legislativ general referitor la tranzacțiile proprietăților
- valorile sunt estimate în baza stării tehnice a proprietății la data evaluării
- valorile se referă la vânzarea integrală, în starea și configurația constatată la data inspecției
- cursul de referință pentru conversia în valută este 4.9610 LEI/EUR.

Evaluator: SC IRF Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2023, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimația nr. 13325
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare
-întreprinderi
-bunuri mobile



Indrei Romulus Fabian

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

Cluj-Napoca, Str. Fagulii, nr. 63-69, tel : 0722- 98 38 84

Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr. 0262/2023

Nr. 98/2023

RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT cu 2 CAMERE

Loc. Turda, str. Zorilor, nr. 1, ap.20

Proprietar: **MUNICIPIUL TURDA**

Destinatari: **PRIMĂRIA mun. TURDA,**
Dna CRISTEA Susana- in calitate de chirias

Valoarea de piață:

$V_{piata} = 112.100$ LEI echivalent **22.600 EUR, fără TVA**

$V_{piata} = 26.900$ EUR, cca **133.400 LEI- valoare cu TVA**

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. I R F Consulting SRL, al clientului , si al destinatarului –
PRIMĂRIA TURDA

MAI 2023

CUPRINS

CAPITOLUL I INTRODUCERE	5
1.1 SINTEZA RAPORTULUI	5
1.2 CERTIFICARE	6
CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
2.1 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	6
2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII	7
2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUATĂ.....	7
2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE.....	7
2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA.....	7
2.6 MODALITATI DE PLATA.....	7
2.7 INSPECTIA PROPRIETATII	7
2.8 SURSE DE INFORMATII.....	8
CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR	8
3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.....	8
3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI.....	8
3.3 TIPUL ZONEI	8
3.4 DESCRIEREA AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR.....	9
3.5 STAREA TEHNICA GENERALA	9
3.6 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	10
CAPITOLUL 4 . ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE	11
4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE	11
4.2 EVALUAREA TERENULUI	11
4.3 EVALUAREA PROPRIETATII- APARTAMENT	11
4.3.1 ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA	11
4.3.2 ABORDAREA PRIN COST.....	13
4.3.3 ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR DIN INCHIRIERE	14
4.4 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE	14

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Extras de Carte Funciară
ANEXA nr. 2:	Contract de inchiriere
ANEXA nr. 3:	Plan de incadrare in zona
ANEXA nr. 4:	Grila datelor de piață- proprietate- apartament
ANEXA Nr. 5:	Date si informatii de piata utilizate in evlauare- chirii si vânzări
ANEXA Nr. 6	Fișa de evaluare- abordarea prin cost
ANEXA Nr. 7	Fotografii

CAPITOLUL I INTRODUCERE

1.1 SINTEZA RAPORTULUI

Tip proprietate	Proprietate imobiliară cu destinație spații de locuit
Localizare	Loc. Turda, str. Zorilor, nr. 1A, ap.20
Proprietar	Persoane juridică: MUNICIPIUL TURDA ,
Client (Solicitant)	PRIMĂRIA mun. TURDA
Destinatar	PRIMARIA MUN. TURDA- proprietar și Dna CRISTEA Susana in calitate de chiriaș
Scopul evaluării	Estimarea „valorii de piață” (conform IVS 310 – Editia 2022) a proprietății imobiliare descrise mai
Cea mai buna utilizare	Apartament in bloc de locuinte colective
Metode de evaluare	Abordarea prin comparații de piață Abordarea prin costuri (costul de înlocuire net – CIN); Abordarea prin de venit (metoda multiplicatorului chiriei brute)- irelevantă.
Curs valutar utilizat	4.9610 lei/euro valabil 18.05.2023

EXPRIMAREA VALORILOR IN URMA RECONCILIERII REZULTATELOR.

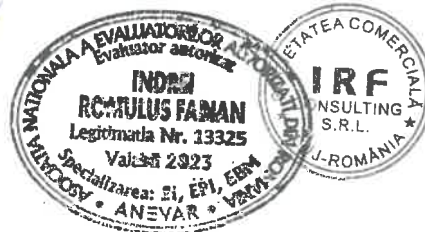
Valoarea selectată

Valoare prin comparații de piață	$V_{\text{piață}} = 112.100 \text{ LEI echivalent } 22.600 \text{ EUR}$
Valoare proprietate - Abordarea prin Cost	$V_{\text{cost}} = 82.980 \text{ LEI, echivalent } 16.850 \text{ EUR}$ $V_{\text{venit}} = \text{irelevantă- nu se aplica}$
Valoarea piața recomandată	$V_{\text{piața}} = 112.100 \text{ LEI echivalent } 22.600 \text{ EUR – fără TVA}$ $V_{\text{piața}} = 26.900 \text{ EUR, adică } 133.400 \text{ LEI- cu TVA inclus}$

Data : 18.05.2023 .

Ing. INDREI Romulus Fabian Cluj- Napoca

Intocmit: INDREI Romulus Fabian- evaluator autorizat, legitimitatia 13325
membru titular ANEVAR



1.2 CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data **17.05.2023**.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare și metodologia ANEVAR.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

CAPITOLUL 2- TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII

2.1 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea PRIMĂRIEI Turda- proprietatea face obiect al închirierii către Dna CRISTEA Susana.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul dat există documente relevante (relevul apartamentului întocmit de persoana calificată, extras de Carte Funciara) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar 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.

2.2 OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII

APARTAMENT 2 CAMERE, compus din : 2 CAMERE, Bucatarie, Baie, Antreu, amplasat la Etaj 4 intr-un bloc de locuinte cu regim de inaltime P+4E.

S utila = 31.21 mp+ Balcoane cu S= 0 mp, inscrisa in CF nr. 50413-C1-U39, nr. topo : 1181/36/S/XX, cu cotă parte de 1.55/100 din partile comune si terenul aferent de 10.15/655mp cota parte din CF colectiv nr. 50413 (4018 Poiana).

SCOPUL EVALUARII- estimarea valorii de piață in vederea tranzacționării

2.3 DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUATĂ

Proprietar- **MUNICIPIUL TURDA – domeniul privat**

▪ Dobândirea: - prin Lege- act administrativ nr. 23117/11.08.2022- emis de PRIMĂRIA Turda și act administrativ nr. 35/22.03.2001- emis de Consiliul Local Turda

Evaluatorul a verificat si certifica faptul ca imobilul vizitat la fata locului este cel care este mentionat in actele de proprietate si in documentatia cadastrala/schita topo.

Dreptul de proprietate: Deplin asupra Apartamentului cu 2 CAMERE si a cotei parti din teren de 10.15/655.

S utila = 31.21 mp+ Balcoane cu S= 0 mp- vezi Anexa 2.

Extras de Carte Funciara vechi nr. 50413-C1-U39, nr. cadastral 1181/36/S/XX.

2.4 TIPUL VALORII ESTIMATE

- abordarea prin costuri- Costul de Inlocuire Net-
- abordarea prin comparații de piata- s-a putut aplica- sunt informatii de pe piata proprietatilor comparabile
- abordarea prin metode bazate pe veniturile din inchiriere- nu sunt informatii relevante de pe piata inchirierilor de proprietati similare

DEFINITII

VALOAREA DE PIAȚĂ

„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat , în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

COST DE ÎNLOCUIRE NET (CIN)

Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice alte forme relevante de depreciere și neadecvare.

VALOAREA DE UTILIZARE

„Valoarea de utilizare”- este valoarea pe care entitatea estimează să o obțină din utilizarea activului, pe parcursul duratei de viață utilă rămasă și din eventuala cedare a acestuia

2.5 DATA EVALUARII SI MONEDA IN CARE VALOAREA ESTE EXPRIMATA

Data de referinta a evaluarii: **18.05.2023**

În procesul de evaluare s-au utilizat date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

2.6 MODALITATI DE PLATA

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea în 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 în 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 17.05.2023 in prezenta Reprezentantului Primăriei Dl Dan CISMAȘ și a Deii CRISTEA Susana- chiriaș.

Am avut acces pentru vizualizarea proprietatii atat la exterior cat si la interior, am avut posibilitatea de a fotografia proprietatea- imagini foto sugestive prezentate in anexe.

2.8 SURSE DE INFORMATII

- Valorile de tranzacționare sau de oferta ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
- In Anexa 4 este prezentata Grila datelor de piata, intocmite pe baza ofertelor de vanzare a unor proprietati comparabile- pentru Comparabilele 1-4, prezentate in Anexa 5 sunt indicate sursele de informatii, valorile de tranzacționare efective sunt cu cca. 5-10% mai mici fata de cele de ofertare
- Catalogul Costuri de Reconstructie-Costuri de Inlocuire- Editura IROVAL, 2010, autor Corneliu Schiopu.
- Indici de actualizare pentru perioada Auhust 2022- Mai 2023 – autor Corneliu Schiopu
- Acte si documente de la proprietar- Extras de carte funciara
- Agentii imobiliare care activeaza in zona loc. Turda

CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII.

Identificarea scriptica- conform documentatiei disponibile puse la dispozitie de client- Extras de carte funciara, Contract de inchiriere

Identificarea factica-vizualizarea proprietatii in data de 17.05.2023

- Evaluatorul a verificat si certifica faptul ca imobilul vizitat la fata locului este cel care este mentionat in actele de proprietate si in documentatia cadastrala/schita topo. Situatia de fapt coincide cu documentatia tabulară

Bunuri mobile aferente proprietatii- in valoarea proprietatii imobiliare subiect sunt incluse bunurile mobile care asigura functionalitatea- corpuri radiante ale instalatiei de incalzire- agent de la centrala termica proprie- contribuția chiriașului- nu mai există centrala termica de zonă, obiectele sanitare, aparataje electrice.

3.2 AMPLASAREA IN ZONA, VECINATATI

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

In zona se afla supermarketuri LIDL (la cca. 300 m) si KAUFLAND (la cca, 500 m), Casa de evenimente a SC CSA94), spatii comerciale la parterul blocurilor de pe Calea Victoriei din imediata apropiere (cca. 100 m)- vezi Anexa 2.

In zona se afla :

- Centrul orasului la cca. 2.5 km
- Unitati comerciale la cca 200 m magazine tip ABC pe str. Tineretului, spatii comerciale si prestari servicii in imediata apropiere si in centrul orasului, cca. 2.5 km
- Atractii turistice : Salina TURDA (cca.5 km) , Baile Turda, Gradina Zoologica la cca. 5 km.

Institutiile de cult- se afla in apropiere

- Unitati medicale- in centrul orasului si cabinete medici de familie in cartierele MICRO I- III
- Sedii de banci- la cca 450 m-Banca Transilvania, BRD- GSG, RAIFEISEN Banc, CEC Bank pe str. Calea Victoriei

3.3 TIPUL ZONEI

▪

Tipul zonei

- Zona semicentrala zona minicartierelor MICRO I- III ale orasului Turda dar zona cea mai intes populata a orasului.

- Zona de terenuri construite in imediata apropiere a terenului de evaluat si terenuri libere pentru construire in zona periferica a orasului- cartierul T. Arghezi si Câmpiei, incadrate in intravilan amplasate in zona cu cea mai mare dezvoltare imobiliar pentru resedinte individuale,
- exista transport in comun. la cca. 150- 200 m (pe str. Calea Victoriei)
- Spatii verzi- Parcul MICRO III la cc. 300 m.

Utilitati edilitare:

- Retea urbana de energie electrica: *existenta*
- Retea urbana de apa: *existenta*
- Retea urbana de termoficare: *nu mai este funcțională*
- Retea urbana de gaze: *existenta*
- Retea urbana de canalizare: *existenta*
- Retea urbana de telefonie: *existenta*

Altele- televiziune prin cablu

3.4 DESCRIEREA AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR

AMPLASAMENT: • Apartamentul este situat la Etaj 4 intr-un bloc de locuinte cu regim de inaltime P+ 4E.

-APARTAMENT 2 CAMERE, anul PIF : cca. 1977

AMPLASAMENT: BLOC DE LOCUINȚE cu regim de inaltime P+4E

CARACTERISTICI:

- Structură: cadre din beton armat, inchideri cu pereti prefabricati din beton, tencuieli tip strop cu vopsitorii in VINAROM- stare tehnica foarte slaba, pereti despartitori din caramida.

- Închideri perimetrare: panouri din beton armat prefabricati, tâmplărie PVC cu geamuri termopan,

- Acoperiș: tip terasa cu hidroizolatie bituminoasa

Aspect interior: finisaje de calitate medie, finisaje si dotări facute de actualii chiriasi, (a se vedea imagini foto din anexa)

TÂMPLĂRIE:

- Exterioară: tamplarie –PVC cu geam termopan
- Interioară: uși celulare cu melaminat tip MDF
- Usa de acces in apartament este metalica, antiefractie.

FINISAJE

- Gresie in Bucătărie, Baie și Antreu
- parchet laminat in camere - stare tehnica bună
- zugraveli in vopsitorii lavabile in diverse culori- refăcute de chiriași

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE: Normale, monofazic, iluminat incandescent. Curenți slabi -telefonie și cablu TV.

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE: centrală pe gaze marca VAILLANT, trasee cu țevi din cupru, radiatoare din tablă oțel vopsite electrostatic- aport al chiriașului .

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ: Din rețeaua orașului. Instalații vechi și dotări noi, intretinute bine.

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE : Din rețeaua orașului. Alimentează aragazul și centrala termică.

Bilanțul de suprafață:

Au (aria/suprafața utilă) = 31.21 mp+ Balcoane cu suprafața de 0 mp.

3.5 STAREA TEHNICA GENERALA.

- Starea tehnica generala- finisaje, tâmplărie, pardoseli in stare tehnica bună prin grija chiriașilor,
- Finisajele exterioare și spațiile comune sunt in stare slabă
- Nu se observa deficiente ale structurii de rezistenta, nu se recomandă efectuarea unei expertize tehnice.

3.6 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.

Piata analizata este cea a apartamentelor cu 2 CAMERE din localitatea Turda, Jud. CLUJ.

La aceasta data piata imobiliara (in zona analizata) este relativ activa pe segmentul spatiilor rezidentiale. Sunt expuse la vanzare un numar mare de proprietati, marea majoritate apartamente cu 2- 3 CAMERE.

Municipiul Turda este al doilea oraş ca mărime, după Cluj, din punct de vedere al numărului populaţiei din judeţ. Aflându-se la 30 de km faţă de reşedinţa de judeţ, naveta este uşoară. Microbuzele circulă din 15 în 15 minute în anumite interval orare. Un plus al oraşului este reţeaua de transport public local, foarte bine pusă la punct. Este singurul oraş din Romania în care transportul urban de călători se face numai cu autobuse electrice O data cu darea în folosinţă a tronsonului de autostrada Sebes-Turda- A10, interesul investitorilor pentru Municipiul Turda a crescut.

Piata de locuinte din municipiul Turda are o dinamica modesta, tranzactiile imobiliare au vizat în special locuintele construite în mod individual sau terenurile agricole, proiectele imobiliare care să aducă noi spaţii locative fiind puţine la număr: Ansamblul Potaissa, pe str. Gheorghe Baritiu cu un fond de 77 de apartamente și ansamblul Premium Residence, pe str. Stadionului, cu 4 blocuri cu un total de 201 apartamente; din cele 4 blocuri doar unul este construit. Pentru locuintele individuale, în ultimii ani s-a remarcat o creștere a numărului de autorizații de construire emise pentru locuintele individuale cu preponderență în cart. Primăverii.

Cererea solvabila

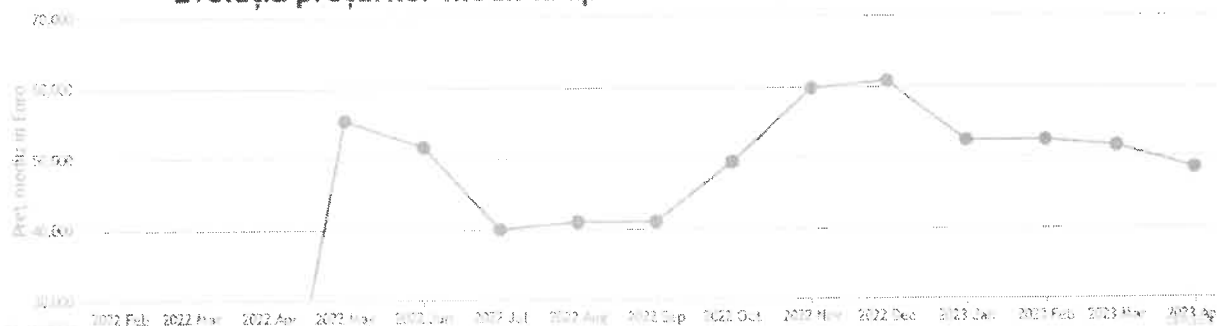
Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Interesul pentru zona Cluj este ridicat atât din partea investitorilor, cât și a clienților. Încrederea dezvoltatorilor se concretizează atât prin dezvoltări speculative din partea celor prezenți deja în piața locală, cât și prin interesul îndreptat spre achiziția de terenuri din partea unor noi investitori.

Cererea pentru spații similare- apartamente de 2 CAMERE este moderată .

Nu există un profil standard pentru cumpărător. Sunt persoane care insistă pentru o anumită zonă din oraș, altele sunt obligate să țină cont de suma de bani pe care au luat-o pe credit, fie el ipotecar, fie pe «Prima casa». Cele mai multe cereri au fost înregistrate prin «Prima casa».

Evoluția prețurilor medii la apartamente cu 2 camere din Turda



Oferta competitiva

La capitolul oferta, numărul proprietăților rezidențiale (atât apartamente, cât și case) disponibile spre vânzare în mun. TURDA este relativ mare, luând în considerare faptul că în Turda nu există dezvoltatori imobiliari așa cum sunt în București sau Cluj, care să construiască numeroase cartiere de blocuri sau complexuri rezidențiale.

Cele mai multe oferte sunt la apartamente de 2 si 3 CAMERE, in diverse blocuri construite in perioada 1975-1985.

Echilibrul pietei

Factorul care echilibreaza in oarecare masura quantumul cererii comparativ cu cel al ofertei este dat de puterea financiara scazuta a potentialilor cumparatori- in mare majoritate familiile de tineri. Acest fapt are drept urmare o reprimare a unei parti a cererii care nu se mai manifesta pe piata din cauza perceperii imposibilitatii de a incheia o tranzactie.

Tinand seama de aspectele prezentate mai sus, se poate concluziona ca piata proprietatilor imobiliare specifice proprietatii analizate este "piata relativ activa", exista cerere dar investitorii amana intentia de a cumpara- spera in reducerea preturilor.

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.

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 constructiilor aferente proprietatii imobiliare, de dotarile existente si de amplasarea acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea actuala de "APARTAMENT-SPATII DE LOCUIT".

Analizand aceasta alternativa prin prisma criteriilor amintite, rezulta:

- este permisibila legal: este conforma cu avizele existente ;
- indeplineste conditia de fizic posibila: este dotata cu utilitati specifice, capacitatile acestora fiind suficiente, imobilele au acces favorabil numai pietonal;
- criteriul fezabil financiar presupune ca veniturilor provenite din exploatarea proprietatii acopera cheltuielile de exploatare, conditie care este indeplinita;
- maxim productiva, referindu-se la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile exploatarei in varianta aleasa.

4.2 EVALUAREA TERENULUI

Terenul aferent proprietatii de analizat, se tranzactioneaza impreuna cu proprietatea - **nu face obiect al unei evaluari distincte.**

4.3 EVALUAREA PROPRIETATII- APARTAMENT

4.3.1 ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATA

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea celei care trebuie evaluata cu aceste proprietati. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

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

In cazul spatiului-subiect, analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea unor oferte din publicatiile care au anunturi imobiliare sau, de pe site-ul www.imobiliare.ro, olx.ro , www.piata-az.ro, www.blitz-imobiliare.ro , de la consultarea unor agentii imobiliare si birourile de vanzari ale dezvoltatorilor imobiliari din zona analizata.

In zona analizata sunt suficiente informatii despre tranzactionarea spatiilor cu destinatie de "apartamente- spatii locuibile". Contactand ofertantii acestia nu sunt dispusi in a negocia pretul in limita a max. 10% din valoarea de oferta.

In Anexa nr. 5 sunt prezentate datele si informatii validate de piata, care au stat la baza estimarii valorii apartamentului supus evaluarii.

In Anexa 4 se prezinta Grila de evaluare si determinarea valorii de piata a proprietatii subiect.

In cuantumul nivelurilor de ajustare s-a tinut seama de:

<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	Mai-2023	Mai-2023	Mai-2023	Mai-2023	Mai-2023
<i>Ajustari</i>		Nu au fost aplicate ajustari			
Localizare	str. Zorilor	Micro 3	str. Rapsodiei- c. Victoriei	str.Rapsodiei	str. Zorilor
		comparabila	usor mai buna	usor mai buna	comparabila
<i>Ajustare %</i>		0%	-10%	-10%	0%
<i>Ajustari</i>		ajustări negative la B si C- ușor mai bine amplasate- mai aproape de centrul orașului			
Etaj/Regim inaltime	et. 4/P+4E	P/P+4E	P/P+4E	P/P+4E	3 din 4
		-5%	-5%	-5%	-10%
<i>Ajustare %</i>		apartamentele de la parter ușor mai bine cotate, cele de la ultimul nivel sunt mult mai slab cotate- ajustari negative- dupa caz			
Suprafata utila	31.21	40.00	30.00	36.00	33.00
		-8009.89	1086.28	-4909.75	-1713.52
<i>Ajustari</i>		suprafete apropiate- s-a aplicat ajustare pozitivă la B și negative la A, C și D- au suprafete mai mari			
Tamplarie exterioara	lemn	PVC	PVC	PVC	PVC
<i>Ajustari</i>		nu se impun ajustari			
An constructie	1979	1979	comparabil	1987	1979
<i>Ajustari an PIF</i>		0%	0%	0%	0%
		toate comparabilele sunt apartamente in blocuri edificate înainte de 1989- nu se impun ajustări			
Echipping tehnico-edilitara, dotari	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, Centrala termica	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, Centrala termica	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, Centrala termica	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, Centrala termica	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, Centrala termica
<i>Ajustare (€)</i>		0%	5%	0%	0%
<i>Ajustari</i>		nu se impun ajustari la A, C și D, ajustare pozitivă la B aprox, costul trecerii pe centrală proprie			

Finisaje	finisaje standard	mai bune	mai bune	mai bune	mai bune
Ajustare (€)		0%	5%	0%	-10%
<i>Ajustari</i>		Comparabilele B și D au finisaje mai bune			
Componente non imobiliare	nemobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat
Ajustare (€)		-5000	0	0	0
<i>Ajustari</i>		ajustare la comparabila A- aprox. costurile cu mobilierul			
balcon	Nu are	balcon+pivniță	nu are	nu are	1 balcon
Ajustare (%)		-10%	0%	0%	0%
<i>Ajustari</i>		A fost ajustat pretul comparabilelor in functie existenta balconului, astfel: - --10% la A - are balcon și pivniță			

In urma aplicarii metodei si eliminind extremele, a fost aleasa valoarea corectata a proprietatii D, deoarece in acest caz, corectia bruta totala este cu cea mai mica pondere.

Valoarea de piata estimata prin metoda comparatiei este de **26.890 EUR, cca 132.500 LEI**.

Proprietățile expuse la vânzare provin de la persoane fizice sunt cu TVA inclus implicit valoarea detrimată este cu TVA inclus.

Valoarea de piata estimata prin metoda comparatiei- valoare fără TVA- este de **22.597 EUR**.

In urma aplicarii metodei bazata pe COMPARATII DE PIATA , valoarea proprietatii supusa evaluarii (valoarea rotunjita) este :

VALOAREA DE PIATĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

$V_{comp} = 112.100$ LEI, echivalent 22.600 EUR

4.3.2 ABORDAREA PRIN COST

In scopul întăririi opiniei mele asupra rezultatului valorilor determinate la paragraful de mai sus am procedat la determinarea valorii clădirii utilizind Abordare prin costuri.

Abordarea prin cost in scopul impozitarii consta in estimarea costului de nou din care se vor deduce uzura fizica si/sau deprecierea functionala si economica.

Aplicarea acestei metode implica urmatoarele etape procedurale:

- determinarea valorii de inlocuire;
- estimarea deprecierei cumulate (depreciere fizica si functionala daca este cazul)- conform ANEXA 2 la GEV 500- ANEVAR și Normativul P135/1999 al MLPAT
- determinarea valorii ramase a constructiilor (a costului de inlocuire net) prin deducerea deprecierei cumulate din valoarea de inlocuire;

Metoda costului de inlocuire net stabileste valoarea proprietatii imobiliare prin estimarea costului de investitie a unui imobil nou cu o utilitate egala. In cazul proprietatilor vechi, abordarea ia in considerare o estimare a deprecierei care include atat deprecierea fizica, cat si deprecierea functionale.

Costul de inlocuire se refera la construirea unei cladiri cu utilitate comparabila, folosind proiectele si materialele utilizate in mod curent pe piata.

Costul de inlocuire net (CIN) este o metoda acceptabila pentru obtinerea unor valori de substitul al valorilor de piată și constituie o informație suplimentară pentru evaluator in aprecierea valorii de piată.

$$\text{CIN} = \text{CIB} (1 - \text{Depr.}_{fiz.}) \times (1 - \text{Depr.}_{funct.}) \times (1 - \text{Depr.}_{econom})$$

in care:

CIB: costul de inlocuire brut ;
Depr. fiz: deprecierea fizica;
Depr. funct: deprecierea functionala;

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou au fost preluate din surse credibile : Cataloge Iroval- editia 2009- autor Corneliu SCHIOPU.

Costul de inlocuire brut (CIB), in cazul de fata, a fost estimat utilizand cataloagele "Costuri de inlocuire" – Corneliu Schiopu, editura IROVAL 2009 si Indicii de actualizare a valorilor valabili pentru perioada August 2020-Mai 2023.

Deprecierea fizica reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare conform Normativului MLPAT 135/1999

Blocul de locuinte a fost edificat in anul 1979.

In baza bibliografiei amintite am intocmit FISEA de EVALUARE nr.1- (Anexa 6), in care sunt prezentate caracteristicile constructive, marimile dimensionale, pretul de cost unitar.

Estimarea deprecierei Fizice conform Anexei nr 2 la GEV 500 – Tabel 17 – Cladiri de locuit:

Stare tehnica – bună

Valoarea determinata- Costul de Inlocuire Net (CIN), conform FISEI DE EVALUARE din Anexa 6 este:

Apartament 2 CAMERE in Bloc cu regim P+4E: V= 82.978 LEI, adica 16.844 EUR, sau rotunjit

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN
Abordarea prin cost

V_{cost} = 82.980 LEI, echivalent
16.850 EUR

4.3.3 ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR DIN INCHIRIERE

Din analiza pietei locale am găsit 1 singur apartament de 2 CAMERE ofertat la inchiriere. Din lipsa unor informații relevante la inchirierea apartamentelor cu 2 CAMERE in Turda in opinia mea metoda nu se poate aplica- ar conduce la valoare irelevantă..

4.4 RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Valorile determinate:

- abordarea prin comparatii de piata
- abordarea prin costuri
- abordarea prin venit

V = 112.100 LEI, echivalent 22.600 EUR
V = 82.980 LEI, echivalent 16.850 EUR
V= irelevantă

Avand in vedere caracterul pietei imobiliare de la data evaluarii, "piata relativ activă" este posibil ca valoarea estimată pe baza comparatiilor de piata sa fie mai relevanta decat valoarea determinata la abordarea prin cost. In opinia mea "valoarea de piață (piață)" este:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATĂ	112.100 LEI echivalent 22.600 EUR
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATĂ PRIN	Abordarea prin comparatii de piata
Valoarea estimata este fără TVA.	

EVALUATOR
Ing. INDREI ROMULUS FABIAN



PT. CRISTEA SUSANA



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

Nr. cerere	34373
Ziua	17
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare
100118230154



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 50413-C1-U39 Turda

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:4019 POIANA

Adresa: Loc. Turda, Str Zorilor N R.1 A Bloc J.1, Jud. Cluj

Părți comune: PARTILE COMUNE INDIVIZE AFERENTE CE CONSTAU DIN FOLOSINTA TERENULUI,FUNDATII, FATADE,ACOPERISUL,PERETII DE SPARTITOTI INTRE APARTAMENTE,BRANSAMENTELE DE APA,GAZ METAN, ELECTRICA,CANALIZARE,TELEFONIE,CASA SCARILOR

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1181/36/S/XX	-	-	1,55/100	10,15/655	

^apartamentul nr.20 ,etaj 4,scara A,compus din - 2 camere,1 bucătărie,1 baie,1 antreu - cu suprafață utilă de 1,21 mp, cu părți comune indivize de 1,55/100, înscrise în Cf. colectiv nr. 4018 POIANA,Cf electronic 50413 , cu nr. topo 1181/36,cu teren atribuit în folosință de 10,15/655 - a parte.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
34373 / 17/08/2022	
Act Administrativ nr. 187, din 19/12/2002 emis de CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 23117, din 11/08/2022 emis de PRIMARIA TURDA; Act Administrativ nr. 35, din 22/03/2001 emis de CONSILIUL LOCAL;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL TURDA, 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

Unitate individuală, Adresa: Loc. Turda, Str Zorilor N R.1 A Bloc J.1, Jud. Cluj
Părți comune: PARTILE COMUNE INDIVIZE AFERENTE CE CONSTAU DIN FOLOSINTA TERENULUI, FUNDATII,FATADE,ACOPERISUL,PERETII DE SPARTITOTI INTRE APARTAMENTE,BRANSAMENTELE DE APA,GAZ METAN,ELECTRICA,CANALIZARE,TELEFONIE,CASA SCARILOR

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1181/36/S/XX	-	-	1,55/100	10,15/655	

Apartamentul nr.20 ,etaj 4,scara A,compus din - 2 camere,1 bucătărie,1 baie,1 antreu - cu suprafață utilă de 31,21 mp, cu părți comune indivize de 1,55/100, înscrise în Cf. colectiv nr. 4018 POIANA,Cf electronic 50413 , cu nr. topo 1181/36,cu teren atribuit în folosință de 10,15/655 - a parte.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in 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, in condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 251P.

Data soluționării,

26-08-2022

Data eliberării,

___/___/___

Asistent Registrator

DANA NELI SAJA Neli

(parafa și semnătura)

Referent,



GRILA DATELOR DE PIATA

lei la data:

Curs valutar:

1 Euro = 4.9266

18.05.2023

<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>
<i>Valoare oferta (€)</i>		59,500	61,443	71,000	60,000
<i>Marja negociere (%)</i>		-10%	-10%	-10%	-10%
Pret estimat (€)		53,550	55,299	63,900	54,000
ELEMENTE DE COMPARATIE SPECIFICE TRANZACTIEI					
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (€)</i>		0	0	0	0
<i>Pret ajustat (€)</i>		53,550	55,299	63,900	54,000
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (€)</i>		0	0	0	0
<i>Pret ajustat (€)</i>		53,550	55,299	63,900	54,000
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (€)</i>		0	0	0	0
<i>Pret ajustat (€)</i>		53,550	55,299	63,900	54,000
Cheltuieli imediate dupa cumparare	nu	nu	nu	nu	nu
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (€)</i>		0	0	0	0
<i>Pret ajustat (€)</i>		53,550	55,299	63,900	54,000
Conditiiile pietei	Iulie-21	Iulie-21	Iulie-21	Iulie-21	Iulie-21
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (€)</i>		0	0	0	0
<i>Pret ajustat (€)</i>		53,550	55,299	63,900	54,000
ELEMENTE DE COMPARATIE SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	str. Zorilor	Cale Victoriei 108	Micro2	str. Zorilor	str. Zorilor
<i>Ajustare %</i>		-5%	-5%	0%	0%
<i>Ajustare (€)</i>		-2678	-2765	0	0
<i>Pret ajustat (€)</i>		50,873	52,534	63,900	54,000
Etaj /regim inaltime	et. 2/P+4E	4/P+4E	4/P+4E	3/P+4E	2 din 4
<i>Ajustare %</i>		5%	5%	2%	0%
<i>Ajustare (€)</i>		2544	2627	1278	0
<i>Pret ajustat (€)</i>		53,416	55,160	65,178	54,000
Suprafata utila	31.21	81.00	92.00	80.00	87.00
<i>Ajustare (€)</i>		-3,557	-9,353	-3,499	-6,357
<i>Pret ajustat (€)</i>		49,859	45,807	61,679	47,643
Tamplarie exterioara	PVC, termopan	PVC, termopan	PVC, termopan	PVC, termopan	PVC, termopan
<i>Ajustare (%)</i>		0%	0%	0%	0%

<i>Ajustare (€)</i>		0	0	0	0
<i>Pret ajustat (€)</i>		49,859	45,807	61,679	47,643
An constructie	1979	1979	1992	1997	1979
<i>Ajustare %</i>		0%	-5%	-10%	0%
<i>Ajustare (€)</i>		0	-2,765	-6,390	0
<i>Pret ajustat (€)</i>		49,859	43,042	55,289	47,643
Tip apartament	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
<i>Ajustare %</i>		0%	-5%	0%	0%
<i>Ajustare (€)</i>		0	-2,765	0	0
<i>Pret ajustat (€)</i>		49,859	40,277	55,289	47,643
Echiparea tehnico- edilitara, dotari	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, Centrala termica	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, Centrala termica	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, Centrala termica	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, Centrala termica	c.el, apa, canaliz, gaze naturale, Centrala termica
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Ajustare (€)</i>		0	0	0	0
<i>Pret ajustat (€)</i>		49,859	40,277	55,289	47,643
Finisaje	clasa standard	mai bune	comparabile	mai bune	mai bune
<i>Ajustare %</i>		-10%	0%	-10%	-10%
<i>Ajustare (€)</i>		-4986	0	-5529	-4764
<i>Pret ajustat (€)</i>		44,873	40,277	49,761	42,879
Componente non imobiliare	nemobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat
<i>Ajustare (€)</i>		0	0	0	0
<i>Pret ajustat (€)</i>		44,873	40,277	49,761	42,879
Anexe:					
nr. grupuri sanitare	1	1	1	1	2
balcoane	Logie	2 balcoane	2 balcoane	2 balcoane inchise	nu
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	-10%	0%
<i>Ajustare (€)</i>		0	0	-4976	0
<i>Pret ajustat (€)</i>		44,873	40,277	44,784	42,879
Ajustare totala bruta absoluta - Euro		13,764	20,275	21,672	11,121
Ajustare totala bruta absoluta - %		25.7%	36.7%	33.9%	20.6%
Numar ajustari		7	7	5	5
<i>Valoarea estimata (Euro)</i>		42,879	CONCLUZIE: Comparabila 3 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (% , Euro) si sustine valoarea imobilului de evaluat pe aceasta cale.		
<i>Valoarea rotunjita (Euro)</i>		42,880			
<i>Valoarea rotunjita (lei)</i>		211,200			

COMPARABILA 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-zona-micro-3-IDv6G3

2 camere, apartament de vanz. 40 500 €

Damaschin
Agentie
0743 021 056

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Trimiteti mesajul

Apartment 2 camere zona Micro 3 40 500 €

1 013 €/m²

Rata estimata: 1.191 RON /luna Avans: 30.071 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Raportează

Prezentare generală

Suprafață	40 m ²	Firma de proprietate	Vezi informații
Numărul de camere	2	Stare	Vezi informații
Etaj	parter	Balcon/grădină/terasă	Vezi informații
Chirie	Vezi informații	Garaj/floc de parcare	Vezi informații
Vizionare la distanță	Vezi informații	Incalcare	Vezi informații

Descriere

Vând apartament cu doua camere balcon si pivnita în Turda zona Micro 3. Vizavi de lidl, mobilat, la parter cu balcon.Pret 40.500 euro. Negociabil.

COMPARABILA 2- vezi- https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-micro-1-f1-IDwsG1

2 camere, apartament de van: 30 m² 31 500 €

viaalpopp Agente 0720 000 000

+40

Sunt interesat de această proprietate și es dori să obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc!

Apartmentul este situat în zona Micro 3 și este foarte bine amenajat.

Trăiește în cea mai bună adresă

Apartment 2 camere micro 1 F1 31 500 €

Suprafață	30 m ²	Forma de proprietate	Proprietate privată
Numărul de camere	2	Stare	Complet mobilat
Etoaj	parter	Balcon/gradină/terasă	Complet mobilat
Cămine	Complet mobilat	Garaj/loc de parcare	Complet mobilat
Vizionare la distanță	Complet mobilat	Incalzire	Complet mobilat

Descriere

De vanzare apartament cu doua camere langa parcul din micro 1, bl F1, Calea victoriei. La parter, se vinde liber, 30MP util, str rapsodiei pret 31.500 euro tel 0.7.2.3.6.0.5.5.2.0

Particularitati

COMPARABILA 3- vezi- <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-36-mp-micro-1-parter-rapsodiei-IDwXj5>

11 unread - ifcons@yahoo.com x 2 camere, apartament de van... x +

https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-36-mp-micro-1-parter-rapsodiei-IDwXj5

11/15 1/3 2 36 m² 41 000 €

stancelaurentiu
Agentie
0770 868 318

+40

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Trimiteti mesajul

Apartment 2 camere 36 mp micro 1 parter - Rapsodiei 41 000 €

18°C Mostly cloudy 19:58 24-May-23

11 unread - ifcons@yahoo.com x 2 camere, apartament de van... x +

https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-36-mp-micro-1-parter-rapsodiei-IDwXj5

11/15 1/3 2 36 m² 41 000 €

Trimiteti mesajul

Salvati anuntul!

Raportea

Rata estimata: 1.206 RON /luna

Avans: 30.443 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafata	36 m ²	Forma de proprietate	Vezi informatii
Numarul de camere	2	Stare	Vezi informatii
Etaj	parter	Balcon/grădina/terasa	Vezi informatii
Chirie	Vezi informatii	Garaj/loc de parcare	Vezi informatii
Vizitare la distanta	Vezi informatii	Incalzire	Vezi informatii

18°C Mostly cloudy 19:59 24-May-23

COMPARABILA 4- vezi- <https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-apartament-2camere-IDwHY9>

2 camere, apartament de van... 33 m² 39 000 €



Catalin
Agenție
0730 433 221

+40

Sunt interesat de aceasta proprietate și aș dori să obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc!

Trimite mesaj

Vând apartament 2 camere.

39 000 €

Address 18°C Mostly cloudy 20:02 24-May-23

2 camere, apartament de van... 33 m² 39 000 €

Prezentare generală

Suprafață	33 m ²	Forma de proprietate	Construcție nouă
Numarul de camere	2	Stare	Construcție nouă
Etaj	1	Balcon/grădină/terasă	Construcție nouă
Chirie	Construcție nouă	Gara/loc de parcare	Construcție nouă
Vizionare la distanță	Construcție nouă	Încalzire	Construcție nouă

Descriere

De vânzare apartament 2 camere situat în microz (peste drum de Kaufland) pe nufelilor nr.9 bl. G4. Etaj 1. călduros (nu este pe colț). Apartamentul necesită renovare. Scara curată și liniștită.

Particularitati

Address 18°C Mostly cloudy 20:03 24-May-23

POZ.1- vezi- <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/inchiriez-apartament/ei72f000ff267id91f9fh8h3g32f8796.html>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website Publi24.ro. The browser's address bar shows the URL: <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/inchiriez-apartament/ei72f000ff267id91f9fh8h3g32f8796.html>. The website header includes the Publi24.ro logo, a search bar, and navigation options like 'Toate judetele' and 'Toate categoriile'. The main content area features a listing titled 'Închiriez apartament' with a price of '600 RON' and a contact number '0740513400'. The listing includes a 'Specificatii' section with 'Suprafata utila' of '30.0 m²' and a 'Descriere' section stating 'Închiriez apartament confort 2, 307m str. Lianelor pret 600 ron'. Below the description is a button that says '0740513400 Anunță repetat'. A 'Anunturi recomandate' section shows a row of four small image thumbnails. On the right side, there is a sidebar with a 'Trimite' button and a 'Fă lista' button. The Windows taskbar at the bottom shows the system tray with the date '23-May-23' and time '09:31'.

POZ.2-

vezi-