

HOTĂRÂREA NR. 7

din data de 31.01.2024

privind vânzarea fără licitație publică a unei locuințe situate în Turda, str. Gheorghe Marinescu nr.2, ap. 7, în favoarea d-nei Szilaghyi Hainalka

Consiliul Local al municipiului Turda, județul Cluj, întrunit în ședința publică ordinară, din data de 31.01.2024,

Luând în dezbateră *proiectul de hotărâre* privind vânzarea fără licitație publică a unei locuințe situate în Turda, str. Gheorghe Marinescu nr.2, ap. 7, în favoarea d-nei Szilaghyi Hainalka, inițiat de Primarul municipiului Turda, dl. Cristian Octavian Matei;

Având în vedere:

- Cererea nr. 629/09.01.2024 a d-nei Szilaghyi Hainalka;
- Raportul de evaluare nr. 133/2023 întocmit de IRF Consulting SRL;
- Adeverința nr. 30705/09.08.2023 eliberată de SAPL ;
- Certificatul fiscal nr. 104063/25.01.2024;
- CF nr. 65338-C2-U7 Turda, eliberat de OCPI Turda;
- Declarația notarială autentificată de notar public Mora Rodica-Maria sub nr. de autentificare 22/12.01.2024

- Referatul de aprobare – expunerea de motive nr. 1619/15.01.2024, întocmit de inițiatorul proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Turda, dl. Cristian-Octavian Matei, prin care se propune vânzarea fără licitație publică a unei locuințe situate în Turda, str. Gheorghe Marinescu nr.2, ap. 7, în favoarea d-nei Szilaghyi Hainalka;

- raportul de specialitate nr. 1821/16.01.2024 al Serviciului Evidența Patrimoniului prin care se propune vânzarea fără licitație publică a unei locuințe situate în Turda, str. Gheorghe Marinescu nr.2, ap. 7, în favoarea d-nei Szilaghyi Hainalka;

- avizul favorabil al comisiilor 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 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;

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 prevederilor 129 alin. 1, art. 129 alin. 6 lit. b, lit. c, art. 363 alin. 1, art. 364 alin. 3, art. 136, alin. 1, art. 139, alin. 2, art. 196 alin. 1, lit. a din Codul administrativ, aprobat prin OUG 57/2019, 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. Gheorghe Marinescu nr. 2, ap. 7, înscris în CF 65338-C2-U7 Turda, prevăzut cu nr. cadastral 65338-C2-U7, compus din: la etaj-2 camere, bucătărie, baie, cameră, bucătărie, cămară, baie, 2 holuri; palier + casa scării, cu suprafață utilă de 88,85 mp, cu cota părților comune indivize aferente de 28.81/100 a parte din clădirea executată pe terenul prevăzut cu nr. cad. 65338 și teren aferent în cotă de 82,98/288-a parte, către d-na Szilaghyi Hainalka.

Art. 2. Prețul de vânzare este de 262.602,80 lei, preț care include cota de TVA de 9% și a fost stabilit prin Raportul de evaluare nr. 133/2023 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 100.000 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 162.602,80 lei, plus dobanda legală se va achita în rate lunare, 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,

Pîrlea Daniela



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.

Catre :

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA

Referitor:

Pct.1 - Stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare- APARTAMENT 4 CAMERE- situat in Turda, str. Gheorghe Marinescu, nr. 2, Etaj, ap.7, – 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 21.11.2023, in Turda, str. Gheorghe Marinescu, nr. 2, Etaj , ap.7.

Proprietatea de evaluat:

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

S utila = 85.55 mp+ Balcoane cu S= 0 mp, inscrisa in CF nr. 65338-C2-U7, nr. cadastral : 65338-C2-U7, cu cotă parte de 28.81/100 din partile comune si terenul aferent de 82.98/288mp cota parte din CF colectiv nr. 65338 .

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 Szilaghyi Hainalka 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 chiriașului- locatar.

Evaluarea proprietatii imobiliare s-a efectuat in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2023:

| REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL | |
|--|--|
| STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2023 | <ol style="list-style-type: none">1. SEV 100 – Cadrul general (IVSCadrul 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 27.11.2023.

Pct. 3

Stabilirea valorii de piață a imobilului- Apartament - la data de 27.11.2023

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

$V_{\text{piață}} = 240.920 \text{ LEI echivalent } 48.900 \text{ EUR (la cursul de } 1 \text{ EUR} = 4.9702 \text{ LEI)}$,
Valoarea nu include TVA.

Ipozeze:

- 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 4.9702 LEI/EUR.

Evaluator: SC IRF Consulting SRL- membru corporativ ANEVAR- certificat nr. 0262/2023, prin
Ing. INDREI Romulus Fabian- Membru titular ANEVAR, Legitimăția 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. Fagului, nr. 63-69, tel : 0722- 98 38 84

Membru corporativ ANEVAR, Certificat nr. 0262/2023

Nr. 133/2023

RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT cu 4 CAMERE

Loc. Turda, str. Gheorghe Marinescu, nr. 2, ap.7

Proprietar: **MUNICIPIUL TURDA**

Destinatari: **PRIMĂRIA mun. TURDA, și
Dna Szilaghyi Hainalka- in calitate de chiriaș**

Valoarea de piață:

$V_{\text{piata}} = 240.920 \text{ LEI echivalent } 48.900 \text{ EUR, fără TVA}$

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

NOIEMBRIE 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 ŞI 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 | 9 |
| 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 evlaware |
| 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. Gheorghe Marinescu, nr. 2, ap.7 |
| Proprietar | Persoană juridică: domeniul privat MUNICIPIUL TURDA, |
| Client (Solicitant) | PRIMĂRIA mun. TURDA |
| Destinatar | PRIMARIA MUN. TURDA- proprietar și Dna Szilaghy Hainalka in calitate de chiriaș și promitent cumpărător |
| Scopul evaluării | Estimarea „valorii de piață” (conform IVS 310 – Editia 2023) a proprietății imobiliare descrise mai |
| Cea mai buna utilizare | Apartament in bloc de locuinte colective |
| Metode de evaluare | Abordarea prin comparatii de piata Abordarea prin costuri (costul de înlocuire net – CIN); Abordarea prin de venit (metoda multiplicatorului chiriei brute) - irelevantă. |
| Curs valutar utilizat | 4.9702 lei/euro valabil 27.11.2023 |

EXPRIMAREA VALORILOR IN URMA RECONCILIERII REZULTATELOR.

Valoarea selectată

| | |
|---|--|
| Valoare prin comparații de piață | $V_{\text{piață}} = 240.920 \text{ LEI echivalent } 48.900 \text{ EUR}$ |
| Valoare proprietate - Abordarea prin Cost | $V_{\text{cost}} = 234.840 \text{ LEI, echivalent } 47.250 \text{ EUR}$ $V_{\text{venit}} = \text{irelevantă - nu se aplica}$ |
| Valoarea piata recomandată | $V_{\text{piață}} = 240.920 \text{ LEI echivalent } 48.900 \text{ EUR} - \text{fără TVA}$ lus |

Data : 27.11.2023 .

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 **21.11.2023**.
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 REFERINTA AI EVALUĂRII

2.1 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea PRIMĂRIEI Turda- proprietatea face obiect al inchirierii catre Dna Szilaghyi Hainalka.
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 calificata, 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 4 CAMERE, compus din : 4 CAMERE, 2 Bucatarii, 2 Băi, 2 Holuri amplasat la Etaj intr-un bloc de locuinte cu regim de inaltime D+P+1E.

S utila = 85.55 mp+ Balcoane cu S= 0 mp, inscrisa in CF nr. 65338-C2-U7, nr. cadastral : 65338-C2-U7, cu cotă parte de 28.81/100 din partile comune si terenul aferent de 82.98/288 mp cota parte din CF colectiv nr. 65338.

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. 187/19.12.2002- emis de Consiliul Local al Municipiului Turda și act administrativ nr. 36322/19.09.2023- emis de Primăria 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 cadastral.

Dreptul de proprietate: Deplin asupra Apartamentului cu 4 CAMERE si a cotei parti din teren de 82.98/288.

S utila = 85.55 mp+ Balcoane cu S= 0 mp- vezi Anexa 1.

Extras de Carte Funciara vechi nr. 65338-C2-U7, nr. cadastral 65338-C2-U7.

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: 27.11.2023

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 21.11.2023 in prezenta Reprezentantului Primăriei DI Dan CISMAȘ și a Deii Szilaghyi Hainalka- 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. 10-20% 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 August 2023- Iulie 2024 – 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 și documentația ANCPI.

Identificarea factica-vizualizarea proprietatii in data de 21.11.2023

- 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 cadastral. 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 semicentrala a orasului- zona mixta- de locuinte individuale, preponderent, blocuri de locuinte in clădiri vechi cu număr redus de apartamente- si sedii de firme, spatii comerciale,

In zona se afla supermarketuri PENNY (la cca. 450 m) si CARREFOUR (la cca. 500 m în Piața Republicii), TURDA City Center la cca. 800 m, Hotel Potaissa la cca. 500 m Hotel CENTRUM la cca. 300 m, spatii comerciale la parterul blocurilor din Piața Republicii (cca. 500- 1000 m)- vezi Anexa 2.

In zona se afla :

- Centrul orasului la cca. 0.5 km
- Unitati comerciale la cca 500- 1000 m magazine tip ABC, spatii comerciale si prestari servicii in imediata apropiere si in centrul orasului, cca. 0.5 km
- Atractii turistice : Salina TURDA (cca.3 km) , Baile Turda, Gradina Zoologica la cca. 4 km.

Instituti de cult- se afla in apropiere

- Unitati medicale- in centrul orasului - cabinete medici de familie, la 500 m este Spitalul Municipal Turda
- Sedii de banci- la cca 450- 600 m-Banca Transilvania, BRD- GSG, RAIFEISEN Banc, CEC Bank in Piața Republicii

3.3 TIPUL ZONEI

Tipul zonei

Zona semicentrala a orasului- zona mixta- de locuinte individuale și locuinte colective cu număr redus de apartamente, zona istorică a orașului

Utilitati edilitare:

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

3.4 DESCRIEREA AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR

AMPLASAMENT: • Apartamentul este situat la Etaj intr-un bloc de locuinte cu regim de inaltime D+P+1E.

-APARTAMENT 4 CAMERE, anul PIF : cca. 1930-1940

AMPLASAMENT: BLOC DE LOCUINȚE cu regim de inaltime D+P+1E

CARACTERISTICI:

- Structură: cadre din beton armat, închideri cu zodărie din cărămidă, tencuieli tip strop cu vopsitorii in VINAROM la exterior- stare tehnica foarte slaba.
 - Închideri perimetrare: zidărie din cărămidă, tâmplărie PVC cu geamuri termopan, termosistem cu polistiren de 5 cm- aport al chirieșului,
 - Acoperiș: tip șarpantă din lemn și învelitoare din țigla din argilă arsă
- Aspect interior: finisaje de calitate medie, finisaje și dotări în stadiul de execuție în regia actualului chirias, (a se vedea imagini foto din anexa)

TÂMPLĂRIE:

- Exterioară: tamplarie –PVC cu geam termopan – aport al chirieșului
- Interioară: uși celulare cu melaminat tip MDF
- Usa de acces în apartament este metalica, antifracție.

FINISAJE

- Gresie în Bucătărie, 2 Băi și Antreu
- parchet laminat în camere - stare tehnica bună
- zugrăveli în vopsitorii lavabile în 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 chirieșului .

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

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

Bilanțul de suprafață:

Au (aria/suprafața utilă) = 85.55 mp.

3.5 STAREA TEHNICA GENERALA.

- Starea tehnica generala- finisaje, tâmplărie, pardoseli în stare tehnica bună prin grija chiriașilor,
- Finisajele exterioare și spațiile comune sunt în stare slabă
- se observa deficiente ale structurii de rezistență pe zona scării de acces la etaj- 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 4 CAMERE in imobile vechi din zona semicentrală și centrală din localitatea Turda, Jud. CLUJ.

La aceasta data piata imobiliara (in zona analizata) este slab activa pe segmentul spatiilor rezidentiale vechi. Sunt expuse la vanzare un numar mare de proprietati, marea majoritate apartamente cu 2- 4 CAMERE.

Municipiul Turda este al doilea oraș ca mărime, după Cluj, din punct de vedere al numărului populației din județ. Aflându-se la 30 de km față de reședința de județ, naveta este ușoară. Microbuzele circulă din 15 în 15 minute în anumite interval orare. Un plus al orașului este rețeaua de transport public local, foarte bine pusă la punct. Este singurul oraș din România în care transportul urban de călători se face numai cu autobuse electrice. O dată cu darea în folosință 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 in special locuintele construite in mod individual sau terenurile agricole, proiectele imobiliare care sa aduca noi spatii locative fiind putine la numar: Ansamblul Potaissa, pe str. Gheorghe Baritiu cu un fond de 77 de apartamente si 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, in ultimii ani s-a remarcat o crestere a numarului de autorizatii de construire emise pentru locuintele individuale cu preponderență in cart. Primăverii.

Cererea solvabila

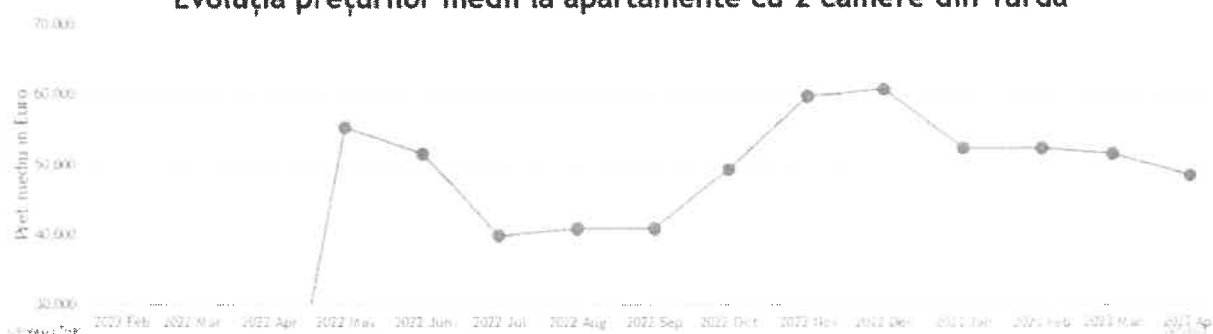
Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

Interesul pentru zona Cluj este ridicat atat din partea investitorilor, cat si a clientilor. Increderea dezvoltatorilor se concretizeaza atat prin dezvoltari speculative din partea celor prezenti deja in piata locala, cat si prin interesul indreptat spre achizitia de terenuri din partea unor noi investitori.

Cererea pentru spatii similare- apartamente de 4 CAMERE este moderata .

Nu exista un profil standard pentru cumparator. Sunt persoane care insista pentru o anumita zona din oraș, altele sunt obligate sa țina 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 inregistrate prin «Prima casa».

Evoluția prețurilor medii la apartamente cu 2 camere din Turda



Oferta competitiva

La capitoul oferta, numarul proprietatilor rezidentiale (atat apartamente, cat si case) disponibile spre vanzare in mun. TURDA este relativ mare, luand in considerare faptul ca in Turda nu exista dezvoltatori imobiliari așa cum sunt in București sau Cluj, care sa construiasca numeroase cartiere de blocuri sau complexuri rezidențiale.

Cele mai multe oferte sunt la apartamente de 2 si 4 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 analizarea 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 |
| Ajustari | | Nu au fost aplicate ajustari | | | |
| Conditii de finantare | cash | cash | cash | cash | cash |
| Ajustari | | Nu au fost aplicate ajustari | | | |
| Conditii de vanzare | independent | independent | independent | independent | independent |
| Ajustari | | Nu au fost aplicate ajustari | | | |
| Conditiiile pietei | Noi-2023 | Noi-2023 | Noi-2023 | Noi-2023 | Noi-2023 |
| Ajustari | | Nu au fost aplicate ajustari | | | |
| Localizare | str. Gh. Marinescu, 2 | str. Axente Sever 18 | str. Barbu Lautaru | str. Ion Rațiu | Zona str. Castanilor |
| | | mai bună | comparabilă | comparabilă | comparabila |
| Ajustare % | | -20% | 0% | 0% | 5% |
| Ajustari | | ajustări negative la A - mai bine amplasată- mai aproape de centrul orașului, pozitivă la D- amplasare ușor mai slabă- mai departe de principalele artere de circulație | | | |
| Etaj/Regim inaltime | et. 1 din P+E | Parter, curte comună | Parter, curte comună | E/P+1E | et.1 din 2 |
| | | -10% | -10% | 0% | 0% |
| Ajustare % | | apartamentele de la parter mai bine cotate, cele de la ultimul nivel sunt mult mai slab cotate- ajustari negative- dupa caz | | | |
| Suprafata utila | 88.55 | 55.00 | 76.00 | 84.00 | 76.00 |
| | | 39,528 | 10,589 | 3,364 | 8,948 |
| Ajustari | | suprafete apropiate- s-a aplicat ajustare pozitive - suprafetele mai mari sunt mai greu vandabile | | | |
| Tamplarie exterioara | PVC | PVC | PVC | PVC | PVC |
| Ajustari | | nu se impun ajustari | | | |
| An constructie | aprox. 1960 | comparabil | comparabil | comparabil | comparabil |
| Ajustari an PIF | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | | toate comparabilele sunt apartamente in case vechi cu ani de edificare intre 1950-1960- nu se impun ajustări | | | |
| 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 |
| Ajustare (€) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustari | | nu se impun ajustari | | | |
| Finisaje | finisaje standard | mai bune | mai bune | comparabile | mai bune |
| Ajustare (€) | | -10% | -10% | 0% | -10% |
| Ajustari | | Comparabilele A, B și D au finisaje mai bune- se are în vedere că finisajele apartamentului sunt făcute de către chirias | | | |
| Componente non imobiliare | nemobilat | nemobilat | nemobilat | nemobilat | nemobilat |

| | | | | | |
|--------------|--|---|--------|--------|----|
| Ajustare (€) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ajustari | | ajustare la comparabila A- aprox. costurile cu mobilierul | | | |
| balcon | | nu are | nu are | nu are | nu |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustari | | nu se impun ajustări | | | |

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

Valoarea de piata estimata prin metoda comparatiei este de 58.190 EUR, cca 286.700 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 48.900 EUR.

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

| | |
|--|--|
| VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE | V_{comp} = 240.920 LEI, echivalent 48.900 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 functionala.

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 substitut al valorilor de piață și constituie o informație suplimentară pentru evaluator in aprecierea valorii de piață.

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

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 : Cataloage 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 2023-Iulie 2024.

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 locuințe a fost edificat in anul aprox. 1960.

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 – satisfăcătoare

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

Apartament 4 CAMERE in Bloc cu regim D+P+1E: V= 204.211 LEI, adica 47.250 EUR, sau rotunjit

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN
Abordarea prin cost- fără TVA

V_{cost}= 234.840LEI, echivalent
47.250 EUR

4.3.3 ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR DIN INCHIRIERE

Din analiza pieței locale am găsit 1 singur apartament de 4 CAMERE ofertat la inchiriere. Din lipsa unor informații relevante la inchirierea apartamentelor cu 4 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

V = 240.920 LEI, echivalent 48.900 EUR

-abordarea prin costuri

V= 234.840LEI, echivalent 47.250 EUR

-abordarea prin venit

V= irelevanta

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

240.920 LEI echivalent 48.900 EUR

VALOAREA DE PIATA A FOST
DETERMINATĂ PRIN

Abordarea prin comparatii de piata

Valoarea estimata este fără TVA.

EVALUATOR

Ing. INDREI ROMULUS FABIAN





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 65338-C2-U7 Turda

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Turda, Str Prof. Dr. Gheorghe Marinescu, Nr. 2, Et. etaj, Ap. 7, Jud. Cluj

Părți comune: PARTI COMUNE INDIVIZE ce constau în folosința terenului, fundațiilor, pereților, planșelor, fațadelor, podului, acoperisului, racordurile și bransamentele de apă, canalizare, gaze naturale și energie electrică până la intrarea în unitățile individuale

| Nr crt | Nr. cadastral | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe |
|--------|---------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|------------------------|
| A1 | 65338-C2-U7 | - | 88,85 | 28.81/100 | 82.98/288 | |

APARTAMENTUL NR. 7, compus din: la etaj- 2 camere, bucatarie, baie, camera, bucatarie, camera, baie, 2 holuri; palier+casa scarii,, avand suprafata utilă de 88.85 mp, cu cota părților comune indivize aferente de 28.81/100-a parte din clădirea edificată pe terenul prevăzut cu nr.cad.. 65338 și teren aferent în cotă de 82.98/288-a parte

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|--|--|-----------|
| 29983 / 25/07/2023 | | |
| Act Administrativ nr. 125, din 29/06/2023 emis de consiliul local; | | |
| B1 | Se înființează cartea funciara 65338-C2-U7 a unitatii individuale cu numarul cadastral 65338-C2-U7/Turda, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 65338-C2 inscrisa in cartea funciara 4132 TURDA (identificator electronic 65338-C2); | A1 |
| 38622 / 28/09/2023 | | |
| Act Administrativ nr. 187 hotărârea de consiliul local, din 19/12/2002 emis de CONSILIUL LOCAL TURDA; Act Administrativ nr. 36322 lista bunurilor aparținând domeniului privat, din 19/09/2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA ; | | |
| B3 | Intabulare, drept de PROPRIETATE : cu titlu de drept lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL TURDA DOMENIU PRIVAT | A1 |

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa 4

| | | | | | |
|--|--------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | | | | lei la data: | |
| Curs valutar: | | 1 Euro = | 4.9702 | 27.11.2023 | |
| <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> |
| Valoare oferta (€) | | 72,000 | 75,000 | 69,000 | 66,900 |
| Marja negociere (%) | | -20% | -20% | -20% | -20% |
| Pret estimat (€) | | 57,600 | 60,000 | 55,200 | 53,520 |
| ELEMENTE DE COMPARATIE SPECIFICE TRANZACTIEI | | | | | |
| Drept de proprietate transmis | integral | integral | integral | integral | integral |
| Ajustare % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat (€) | | 57,600 | 60,000 | 55,200 | 53,520 |
| Conditii de finantare | cash | cash | cash | cash | cash |
| Ajustare % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat (€) | | 57,600 | 60,000 | 55,200 | 53,520 |
| Conditii de vanzare | independent | independent | independent | independent | independent |
| Ajustare % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat (€) | | 57,600 | 60,000 | 55,200 | 53,520 |
| Cheltuieli imediate dupa cumparare | nu | nu | nu | nu | nu |
| Ajustare % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat (€) | | 57,600 | 60,000 | 55,200 | 53,520 |
| Conditiiile pietei | Noi-2023 | Noi-2023 | Noi-2023 | Noi-2023 | Noi-2023 |
| Ajustare % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat (€) | | 57,600 | 60,000 | 55,200 | 53,520 |
| ELEMENTE DE COMPARATIE SPECIFICE PROPRIETATII | | | | | |
| Localizare | str. Gh. Marinescu, 2 | str. Axente Sever 18 | str. Barbu Lautaru | str. Ion Rațiu | Zona str. Castanilor |
| Ajustare % | | -20% | 0% | 0% | 5% |
| Ajustare (€) | | -11520 | 0 | 0 | 2676 |
| Pret ajustat (€) | | 46,080 | 60,000 | 55,200 | 56,196 |
| Etaj /regim inaltime | et. 1 din P+E | Parter, curte comună | Parter, curte comună | E/P+1E | et.1 din 2 |
| Ajustare % | | -10% | -10% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | -4608 | -6000 | 0 | 0 |
| Pret ajustat (€) | | 41,472 | 54,000 | 55,200 | 56,196 |
| Suprafata utila | 88.55 | 55.00 | 76.00 | 84.00 | 76.00 |
| Ajustare (€) | | 35,136 | 9,413 | 2,990 | 7,954 |
| Pret ajustat (€) | | 76,608 | 63,413 | 58,190 | 64,150 |
| Tamplarie exterioara | PVC, termopan | PVC, termopan | PVC, termopan | PVC, termopan | PVC, termopan |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0 | 0 | 0 | 0 |



| | | | | | |
|--|---|---|---|---|---|
| Pret ajustat (€) | | 76,608 | 63,413 | 58,190 | 64,150 |
| An constructie | aprox. 1930 | comparabil | comparabil | comparabil | comparabil |
| Ajustare % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat (€) | | 76,608 | 63,413 | 58,190 | 64,150 |
| Tip apartament | decomandat | decomandat | decomandat | decomandat | decomandat |
| Ajustare % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat (€) | | 76,608 | 63,413 | 58,190 | 64,150 |
| 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, | c.el, apa, canaliz, gaze naturale, Centrala termica | c.el, apa, canaliz, gaze naturale, Centrala termica |
| Ajustare % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat (€) | | 76,608 | 63,413 | 58,190 | 64,150 |
| Finisaje | clasa standard | mai bune | mai bune | comparabile | mai bune |
| Ajustare % | | -10% | -10% | 0% | -10% |
| Ajustare (€) | | -7661 | -6341 | 0 | -6415 |
| Pret ajustat (€) | | 68,947 | 57,071 | 58,190 | 57,735 |
| Componente non imobiliare | nemobilat | nemobilat | nemobilat | nemobilat | nemobilat |
| Ajustare (€) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat (€) | | 68,947 | 57,071 | 58,190 | 57,735 |
| Anexe: | | | | | |
| balcoane | nu are | nu are | nu are | nu are | nu |
| Ajustare % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (€) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat (€) | | 68,947 | 57,071 | 58,190 | 57,735 |
| Ajustare totala bruta absoluta - Euro | | 58,925 | 21,754 | 2,990 | 17,045 |
| Ajustare totala bruta absoluta - % | | 102.3% | 36.3% | 5.4% | 31.8% |
| Numar ajustari | | 7 | 7 | 5 | 5 |
| Valoarea estimata (Euro) | | 58,190 | CONCLUZIE: | | |
| Valoarea rotunjita (Euro) | | 58,190 | Comparabila 3 a suportat cea mai mica ajustare bruta absoluta (% , Euro) si sustine valoarea imobilului de evaluat pe aceasta cale. | | |
| Valoarea rotunjita (lei) | | 286,700 | | | |



COMPARABILA 1 - vezi- https://www.imoradar24.ro/anunturi/55-mp-casa-vanzare-turda-cluj-9329413?_gl=1*18jag25*_up*MQ..&gclid=EAIaIQobChMIg6GX8MzjggMVBouDBx1nYwKdEAAYAAEgIttD BwE

Casă de vânzare în Turda la 72.000 €

Acasa · Cluj · Turda · Casa de vânzare, 2 camere, Turda, ultra central



Agentie
72.000 €

♡

♡ Salvează

72.000 €

Contactează vânzătorul pe publi24.ro

Postat pe 06 11 2022 Actualizat pe

➔

1 / 5
6 zile în urmă

Casa de vânzare, 2 camere, Turda, ultra central

Se servesc și proiecte

Detalii

Suprafață utilă 55 m²

Descriere

Casa de vânzare, 2 camere, Turda, ultra central Pret 72.000 euro negociabil Casa de vânzare în Turda str. Axente Sever nr. 18, strada paralela cu centrul orasului, la 100 m de Scoala Andrei Saguna, aproape de piata si mijloace de transport Casa este compusa din 2 camere, bucatarie, baie, camera de alimente, in suprafata de 55,4 mp si teren de 377mp imprejmuit in curte comuna, plus teren pentru aproximativ 2 garaje Centrala termica proprie. Pod inalt cu posibilitate de mansardare Publi24_1099264338



COMPARABILA 2- vezi- <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/cluj/turda/apartament-de-vanzare-2-camere-XDV21004H?lista=3008623&listing=1&pagina=lista&imoidusr=1365536>

OPORTUNITATE! Apartament la casa, COMISION 0%

Turda, zona Centru - Vezi hartă



75.000 €

Face clic pe 1677 Pentru a Simulează credit



Andrei Catinean

RE/MAX ENERGY



0371 784 059
0772 163 567

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



- * Intinsa pe o suprafata confortabila de 76 de metri ptrati, aceasta resedinta poti beneficia de un pod de circa 70 mp care poate fi amenajat, astfel so poti pot acuga 2 copii si 3 camere. Locuinta prezinta si o curte comuna de 1100 mp (din care 101 mp este cota parte).
- * Camerele spatioase dar si bucataria sau camera de dimnate prezinta un potential imens pt. pentru renovarea dupa bunul gust al imobilului.
- * In tot apartamentul, peretii de piatra de 60 cm asigura o izolare excelenta, asigurand o temperatura confortabila pe tot parcursul anului si minimizand deranjamentele cauzate de zgomotul exterior.
- * Acest apartament serveste si ca o oportunitate de investitie exceptionala pe piata imobiliara sau de inchiriere, deoarece, cotește mai mult

Specificații

ID anunț: X0C10044

ID anunț: 167712925

Nr. camere:

2 Structură rezistentă:

alteia

Suprafață utilă:

76 mp Tip mobil:

casa/vila

Suprafața construită

91,2 mp

UTILITĂȚI

Utilități generale: Curent, Apă, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon
Sistem încălzire: Sobă/termosta

FINISAJE

Usi interioare: Lemn
Usi interioare: Lemn, Parchet
Izolati termici: Exterioar
Pereti: Vopsea lavabila

DOTĂRI

Alte spații utile: Boxa la subsol
Echipare: Mobilote
Contozare: Contor gaz, Apometre
Mobilot: Complet
Electrocasnice: Mașina de spălat rufe, Frigidor, Aragaz
Dotari mobil: Curte, Curte comuna

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate
Iluminat: strada
Mijloc de transport in comun

COMPARABILA

3-

vezi-

[https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/apartament-centru-turda-84mp-utili/6503i5h5535h7188d4fidd46f42021f4.html)

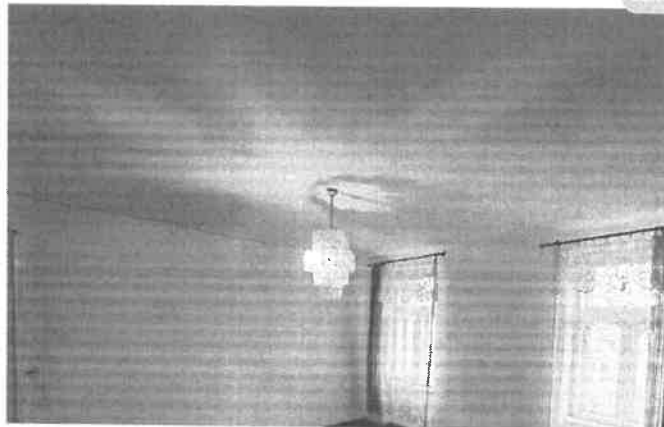
[vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/apartament-centru-turda-84mp-utili/6503i5h5535h7188d4fidd46f42021f4.html](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/apartament-centru-turda-84mp-utili/6503i5h5535h7188d4fidd46f42021f4.html)

centru Turda 84mp utili

69 000 EUR negociabil
821€/m²

0766828188

tru [Vezi pe hartă](#)



Bună! Mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este val.

Adaugă în favorite

Contactează vânzătorul

Fașta

Visualizări

Raportează

D VIP Dan Edu

Specificatii

Suprafata utila 84,0 m²

Descriere

Apartament în centrul municipiului Turda la 300m de hotel Poraissa pe strada dr. Ioan Rațiu. Apartamentul reprezintă tot etajul 1 al unui imobil cu 2 etaje (acces exterior separat). Este construit din cărămidă cu ziduri groase de 60 cm și are 129 de metri pătrați conform CF, din care:

- 84 metri pătrați utili
- beci de 18 metri pătrați
- casa scării, platformă casa scării și terasă de 27 metri pătrați
- pod solid cu bâme duble din lemn de esență tare, mansardabil pe toata suprafața utilă cu acoperiș din țigă
- 79 166 de metri pătrați cotă parte din curtea interioară pavată
- grădina cu suprafața de 10 ani de teren în aceeași locație (vezi foto) retrocedabilă conform legii 10/2001 pe baza actelor de proveniență în cotă parte

Apartamentul este racordat la utilități, are gresie, faianță și parchet din lemn masiv. Are centrală proprie pentru apa caldă, și 4 guri de foc (sobă din teracotă, sobă metalică și șemineu) pentru încălzire pe gaz sau combustibilii fosili cu hornuri funcționale și curățate. Este aproape de grădiniță, școală, liceu, centrul pietonal cu toate facilitățile oferite (supermarket, bănci, farmacie, etc.) Toate actele în regulă: CF, certificat energetic, unic proprietar. Preț negociabil.

Vezi datele pe www.zillow.ro

COMPARABILA 4- vezi- <https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-de-3-camere-76-mp-zona-nord-IDxTiO>

Artemis Imobiliare

3 camere 76 mp 66 900 €

Agent: 0364 884 900

+40

AM: K.25.012.02 mar mar

Sunt interesat(a) de acest anunț de vânzare. Aș vrea să detaliez. Aștept cu nerăbdare.

Mașinute:

| | | | |
|-------------------------|----------------|-------------------------|--------------------------|
| 🏠 Numărul de camere | 3 | 👉 Stare | gata de utilizare |
| 📏 Etaj | 1/1 | 👉 Balcon/grădină/terasă | da |
| 📄 Chirie | Corectă | 👉 Garaj/ioc de parcare | Corectă |
| 📺 Vizionare la distanță | Corectă | 👉 Încălzire | centralizată |

Descriere

Artemis Imobiliare vă oferă spre vânzare un apartament cu 3 camere, în zona Nord din Turda.

Este poziționat etajul 1 cu regimul de înălțime P+1, finalizat înainte de anul 2000.

Compartimentarea este de comandă, suprafața utilă este de 76 mp. și se prezintă astfel: bucatărie, living, 2 camere, hol, și baie. Apartamentul se vinde complet mobilat și utilat.

În preț este inclus și un loc de parcare.

Vă așteptăm la vizionare!

ID Extern: P65957



